

KAAVASELOSTUS

KOTKANSAAREN RAKENNUSSUOJELUKAAVAT, Kaava no. 0419
ASEMAKAAVAN MUUTOS, 1. 2. JA 3. KAUPUNGINOSA KOTKANSAARI
16.12.2019 KOTKAN KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELU

Kotkan Lyseo, Arcus
Konserttitalo, ent. Kotkan työväentalo
Suomen Pankki (Oikeustalo)
Kotkan Lyseo, Globus
Kotkan vanha vesitorni
Kotkan teatteritalo, ent. suojeluskuntatalo
Kotkan kaupungintalo

Valmistelija Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti,
puh. 040 642 9010



SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot

Kaava-alueen sijainti

Kaavan tarkoitus

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU

Tarve ja tavoitteet

RKY

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

3. KAAVOITUSKOHTEET

3.1 KOTKAN LYSEO, ARCUS

3.2 KONSERTTITALO

3.3 SUOMEN PANKKI (OIKEUSTALO)

3.4 KOTKAN LYSEO, GLOBUS

3.5 KOTKAN VANHA (HAUKKAVUOREN) VESITORNI

3.6 KOTKAN TEATTERITALO

3.7 KOTKAN KAUPUNGINTALO

Kohteen perustiedot

Rakennuksen- ja maanomistus

Lähteet

Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

Suunnittelualueen ympäristö

Kohteen historia

Kulttuuriarvot ja kehittäminen

4. ASEMAKAAVA

Osalliset

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaluonnokseen

Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaehdotukseen

Asemakaavan rakenne ja kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteutus

LIITTEET

1. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot

Kotkansaaren rakennussuojelukaavat, asemakaavamuutos, kaava nro 0419 koskee kaupunginosia 1., 2. ja 3. Kotkansaari. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, tel. 040 642 9010, jarkko.puro@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 17.5.2019.

Kaava-alueen sijainti

Nyt tehtävän asemakaavamuutoksen suunnittelukohteet sijaitsevat Kotkansaarella kaupungin keskustassa sekä sen välittömässä tuntumassa. Keskuskadun varrella sijaitsevat Haukkavuoren vesitorni, Konserttitalo, Suomen Pankki, Teatteritalo sekä Kaupungintalo. Kirkkokadun tuntumassa sijaitsevat Lyseon rakennukset Arcus sekä Globus. Kaavamuutosalue koostuu toisistaan irrallaan olevista tilkuista, joiden koko on käytännössä olevan kiinteistön koko. Haukkavuoren vesitornia ympäröivästä yleisestä alueesta asemakaavamuutokseen kuuluu tornin olemukseen kiinteästi kuuluva pihapiiri sekä geologinen lähiympäristö.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kulttuurihistoriallisten tai rakennustaiteellisten arvojen selvittäminen ja suojelu edellä mainituissa kohteissa. Suojeluarvojen selvittämisen rinnalla tutkitaan kohteiden osalta voimassa olevan kaavan ajantasaisuutta sekä myös vuosien saatossa ilmenneiden kehityshankkeiden vaikutuksia rakennusten arvojen säilymiseen.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Selvitys asemakaavalla suojeltavista rakennuksista Arkkitehdit Mustonen, Tapani Mustonen, 2019
- Rakennushistoriaselvitys, Suomen Pankin Konttori, Ark-byroo Oy / Senaatti, 2019
- Kotkan keskustan osayleiskaavan selvitys: Rakennettu kulttuuriympäristö, 2018
- Kansallisen kaupunkipuiston (KKP) perustamisasiakirja (n:o YM 2/5541/2012)
- (KKP) perustamisasiakirjan liite: Rakennetut kulttuuriarvokohteet, 2012
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristökohteet (RKY), Museovirasto, 2009
- Maakuntakaava, Kymenlaakson rakennuskulttuurikohteet -liite, 2008
- Kymenlaakson rakennuskulttuuri -teos, 1992
- Kotkansaaren osayleiskaava, 1996
- Kotkansaari, Merkittävät ympäristöt ja rakennukset -teos, 1982

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU

Tarve ja tavoitteet

Kotkan kaupungin keskusta Kotkansaari on ollut kaupunkimaisesti asuttu alue 1700- ja 1800-lukujen taitteesta saakka. Monien erilaisten taloudellisten ja poliittisten aikakausien jäljet näkyvät kaupunkikuvassa. Kaupunkirakenne, kadut ja korttelit ovat keskustassa ruutukaavan ohjaamassa järjestyksessä, jota aukiot, puistot ja rakentamattomat kalliot jäsentävät. Vanhimmat rakennukset ja rakenteet ovat ruotsinsalmen linnoituskaupungin ajalta 1800-luvun alkupuolelta. Seuraavaa kerrostumaa edustavat 1800-luvun puolivälin jälkeen rakennetut puurakenteiset kaupunkitalot joista sahateollisuuden läpimurron seurauksena syntynyt yhdyskunta koostui. Kivikaupungin aika alkoi 1900-luvulle tultaessa. Tämän aikakauden sisään mahtuu melkoinen kehityskaari klassisesta rakentamistyylisestä kansallisromantiikan, 20-luvun klassismin ja funktionalismin kautta teolliseen elementtirakentamiseen.

Olli Kivinen laati Kotkansaarelle uutta aikakautta edustavan kaavan 1960-luvulla. Uusien tuulien myötä koko kaupungin rakenne olisi muuttunut väljäksi lähiömäiseksi kaupungiksi, jossa liikennealueiden ja sataman tarvitsema tila nousi tärkeään asemaan. Sataman ja liikennejärjestelyjen työntyessä syvälle kantakaupunkiin, olisi myös vanha rakennuskanta valtaosin saanut väistyä. Edessä ollut nopea ja raju muutos herätti kaupunkilaisissa tarpeen suojella oman kaupunkinsa kaupunkikuvaa sekä rakennuskantaa. Tämän kehityksen seurauksena syntyivät ensimmäiset suojelukaavat Kotkansaarelle 1970-luvulla.

Nykyisin Kotkansaarella on suojeltu asemakaavalla 45 rakennusta tai rakennusryhmää. Näiden lisäksi Kirkkolaki suojelee saaren kahta kivikirkkoa. Vanhimmat asemakaavan suojaamat kohteet ovat 1800-luvun puolivälin jälkeen rakennettuja puurakennuksia. Nuorin asemakaavalla suojeltu rakennus Kotkansaarella on 1954 rakennettu Villa Jensen. Viimeisimmät asemakaavalla suojellut kohteet kotkansaarella ovat Halosen talo torin kulmalla (asemakaavamuutos 2016) ja sitä aiemmat Laivurinkadun ja Vuorikadun punatiilliset varistorakennukset (asemakaava-muutos 2011).

Kotkan keskustan osayleiskaava saavutti lainvoiman loppuvuodesta 2018. Siinä todettiin suojelutarve olemassa olevien 47 suojellun kohteen lisäksi usealla eri tavoin merkittävällä rakennuksella. Olemassa olevien kohteiden lisäksi tunnistettiin ja esitettiin suojeltavaksi 54 aiemmin suojelematonta rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittävää rakennusta. Käytännössä edellä mainittujen kohteiden suojeleminen tullaan ratkaisemaan tulevaisuudessa asemakaavojen päivittämisen myötä.

RKY

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa alueiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Tavoitteena on kaupunkikuvan sekä olevan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta.

Seitsemästä nyt asemakaavalla suojeltavasta kohteesta RKY-alueisiin kuuluvat Lyseon rakennukset Arcus ja Globus (Kotkan Kirkko Ympäristöineen) sekä Kaupungintalo (Kotkan kaupungintalo ja Kotkan säästöpankki).

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

Ympäristöministeriön vahvistama Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 2014. Puiston tehtävänä on vaalia siihen liitettyjen alueiden kulttuurihistoriaa ja luontoarvoja sekä aktivoida samalla alueet kaupunkilaisten virkistytymiseen sekä hyvinvointiin. Puistoon kuuluville alueille voidaan sijoittaa harkiten uutta rakentamista sekä toteuttaa hienovaraisesti muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kunhan varmistetaan, että ne eivät vaaranna aluekokonaisuuden arvojen säilymistä.

Nyt käynnistetyn asemakaavatyön alullepanijana toimii kaupunkipuiston perustamispäätöksen yhteydessä kaupunginhallituksen 2012 hyväksymä ja ympäristöministeriön vahvistama määräys. Määräys velvoittaa käynnistämään rakennussuojelutoimenpiteet perustamispäätöksen liiteasiakirjaan lueteltujen kohteiden osalta. Rakennetut kulttuuriarvokohteet -luettelo on valittu 30 suojelematonta rakennusta Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelta. Näistä 20 sijaitsee Kotkansaarella. Nyt käynnistettyyn asemakaavamuutokseen valittiin näistä kohteista 7 julkisomisteista rakennusta, joiden osalta asemakaavalle ei muuten olisi lähitulevaisuudessa päivittämistarvetta. Nämä 7 kohdetta on vuosikymmenten aikana luetteloitu useissa eri inventoinneissa ja selvityksissä arvokkaiksi rakennuskulttuurikohteiksi. Tavoitteena on saattaa valitut kohteet rakennussuojelun piiriin. Samalla voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuutta tarkastellaan nykyisen käytön, rakennussuojelun sekä esillä olleiden kehityshankkeiden valossa.

Kuvateksti: Kartassa Kotkan kansallinen kaupunkipuisto keskustan alueella vihreällä rajauksella. Puiston perustamispäätöksen yhteydessä päätettiin käynnistää rakennussuojeluun tähtäävät toimenpiteet Rakennetut kulttuuriarvokohteet -luettelo on valittujen kohteiden osalta. Keskustassa olevat kohteet alla olevassa kartassa mustalla. Rakennuskohteiden lisäksi suojeltavaksi on esitetty Sibeliuksen puisto, Isopuisto sekä Kotkan kirkkoa ympäröivä kirkkopuisto.

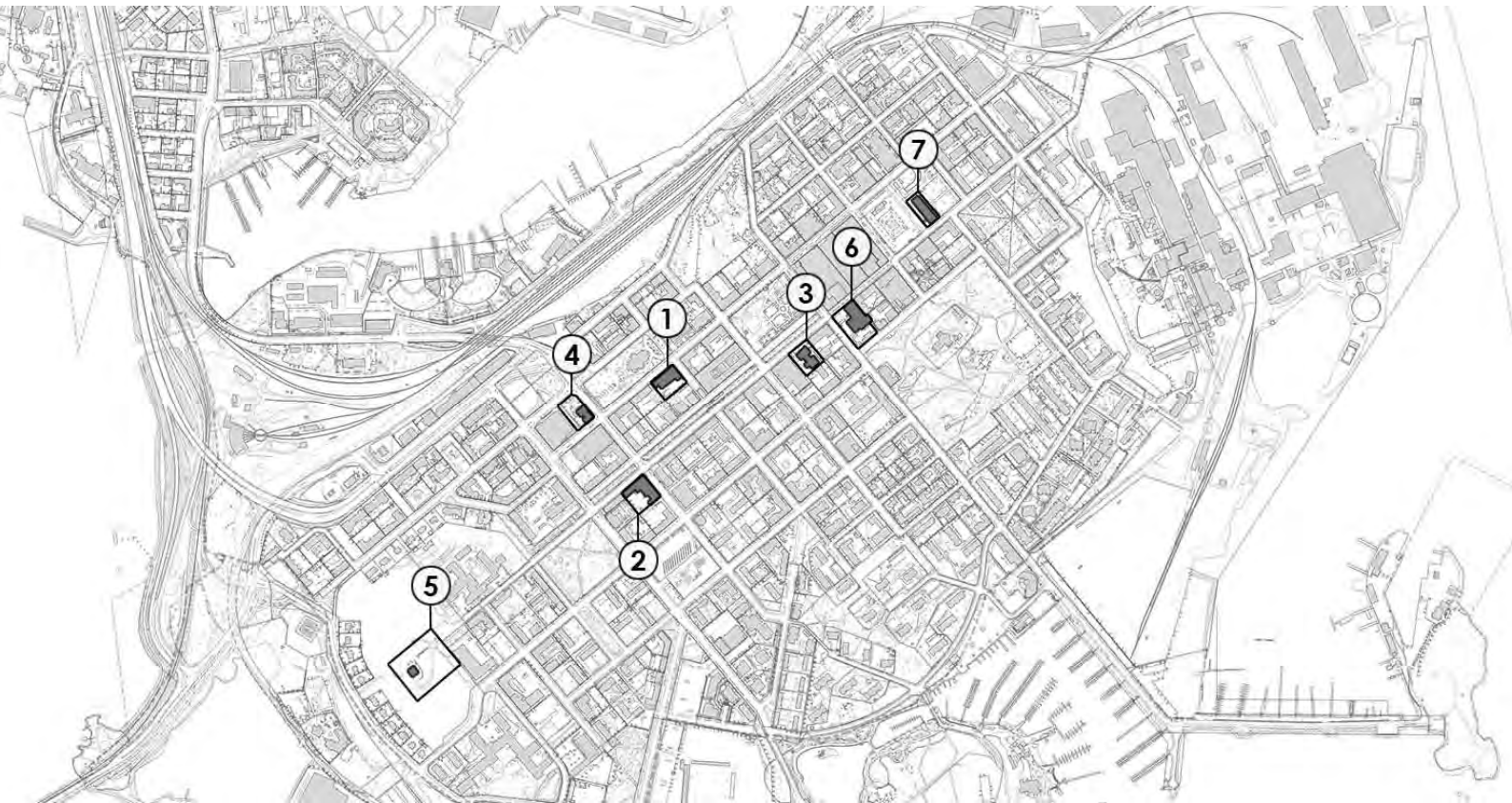
Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) rajaus ruskealla rajauksella.



3. RAKENNUSSUOJELUKOhteet

Seitsemän asemakaavalla suojeltavaksi esitettyä rakennuskohdetta kronologisessa järjestyksessä valmistumisvuoden mukaan ovat:

- 3.1 KOTKAN LYSEO, ARCUS, Kirkkokatu 15**
1905, suunnittelijat: Usko Nyström, Albert Petrelius, Vilho Penttilä
1940 laajennus, suunnittelijat: Väinö Vähäkallio, Martti Välikangas
2010 peruskorjaus ja restaurointi, Ulla Hovi
- 3.2 KONSERTTITALO, ENTINEN TYÖVÄENTALO, Keskuskatu 33**
1907, suunnittelijat: Eliel Saarinen, Herman Gesellius
1950-luvun lopun laajennus, suunnittelijat: Helge Rajala, Sulo Forss
1982 restaurointi ja muutos konserttitaloksi: Kotkan kaupunki, Mikael Enegren
- 3.3 SUOMEN PANKKI, Keskuskatu 19**
1909, suunnittelija: Gustaf Nyström.
1979 laajennus, suunnittelija: Heikki Elomaa
- 3.4 KOTKAN LYSEO, GLOBUS, Kotkankatu 13**
1911, suunnittelijat: W. von Essen, Kauno Kallio, E. Ikalainen
2010, restaurointi ja muutos kouluksi, Arkkitehti Ulla Hovi
- 3.5 HAUKKAVUOREN (KOTKAN VANHA) VESITORNI, Keskuskatu 51**
1914 (valmistui 1920), suunnittelija: Jussi Paatela
- 3.6 KOTKAN TEATTERITALO, ENTINEN SUOJELUSKUNTATALO, Keskuskatu 15**
1927, suunnittelija: Väinö Vähäkallio
1961 laajennus, suunnittelija: Lauri Heinänen
2005 laajennus, suunnittelijat: Arkkitehtitoimisto Junkkari-Käppi-Toppila Oy
- 3.7 KOTKAN KAUPUNGINTALO, Kustaankatu 2**
1934, suunnittelija: Erkki Huttunen



3.1 KOTKAN LYSEO, ARCUS

Kohteen perustiedot

Osoite:	Kirkkokatu 15
Kiinteistötunnus:	285-002-0025-0003
Valmistumisvuosi:	1905
Suunnittelijat:	Arkkitehdit: Usko Nyström, Albert Petrelius, Vilho Penttilä
1940 laajennuksen suunnittelijat:	Arkkitehdit: Väinö Vähäkallio, Martti Välikangas
2010 Peruskorjaus:	Arkkitehti Ulla Hovi
Asemakaavan käyttötarkoitus:	YO, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (1968)
Kiinteistön pinta-ala:	2244m ²
Rakennusoikeus:	3630k-m ²
Käytetty rakennusoikeus:	4056k-m ² (Kaupungin paikkatietopalvelun mukaan)
Rakennusoikeuden ylitys:	426k-m ²

Rakennuksen- ja maanomistus

Rakennuksen omistaja:	Kotkan kaupunki
Maanomistaja:	Kotkan kaupunki

Kuvat:

Postikortti 1905, Kotkan Kirjakauppa Oy, Museovirasto, kuvakokoelmat
Postikortti ennen 1935, Museovirasto, Kuvakokoelmat

Lähteet:

Kotkan Lyseon seniorit, Historiikki 2013
Arkkitehtuurimuseo, Arkkitehdit -luettelo 2013
Peda.net, Kotkan kaupunki



Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistama Kymenlaakson maakuntakaava. Ajantasaisessa maakuntakaavassa kuuluu Kotkan Lyseo, Arcus keskusta alueeseen C/s, keskustatoimintojen alue, jolla on suojeluarvoja. Kotkan Lyseo, Arcus on luetteloitu kaavan liiteasiakirjaan Kymenlaakson rakennuskulttuurikohteet (kohdenumero 30.0) sekä kaavan tausta-aineistoon kuuluvaan Kymenlaakson rakennuskulttuuri -teokseen 1992 (kohdenumero 30).

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava

Seudun oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa 7.2.2019 on Kotkan Lyseo, Arcus merkitty kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen. Kotkansaaren keskustan osalta on määräys keskusta-alueiden arvokkaiden erityispiirteiden säilyttämiseksi. Lisäksi määräysten mukaan vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää.

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on saanut lainvoiman 16.12.2018. Kotka Lyseo, Arcus on merkinnällä PY, julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Osayleiskaavan liitteenä laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on Kotkan Lyseo, Arcus esitetty merkinnällä srE, suojeltavaksi esitetty rakennus (kohdenro. 6). Selvityksessä on arvioitu olevaa rakennettua kulttuuriympäristöä sekä lisäksi luetteloitu aluetta koskevia suojelumääryksiä sekä aiemmin laadittuja inventointeja.

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

Arcus kuuluu Ympäristöministeriön 2014 vahvistamaan Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta 1:3000, 1968

Arcus rakennus on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. 4 kerroksinen rakennusmassa sijaitsee katujen kulmassa. Sallittu rakennusoikeus 3630 k-m² on ylittynyt. Kiinteistön toimintaan määrättyt autopaikat eivät sijaitse tontilla. Prof. Kivisen 1960-luvulla laatimassa kaavassa Arcus edustaa säilyväksi katsottua poikkeusta, sillä kaavaan piirretty rakennusala, noudattelee rakennuksen hahmoa.



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Kotkan Lyseo, Arcus kuuluu RKY aluerajaukseen "Kotkan kirkko ympäristöineen". Ote RKY-alueen kuvauksesta: "Kirkko sijaitsee puistomaisella tontilla, jossa myös on viime sotien sankarihauta-alue. Kirkkopuistoa ympäröivät arkkitehtonisesti merkittävät rakennukset muodostavat kirkolle kaupunkikuvallisen kehyksen. Niistä mainittakoon entinen kauppaoppilaitos, joka on toiminut myös Kymenlaakson maakuntamuseona, Kotkan lyseo, Ahlqvistin talo, entinen Svenska Samskola, Suomen ensimmäisiin kuuluva paloasema sekä modernia asutosuunnittelua edustavat Merikotka sekä Vuorelan kulma".

Suunnittelualueen ympäristö

Kotkan lyseon päärakennus Arcus sijaitsee Kotkan keskustan ruutukaava-alueella. Suuri kivirakennus täyttää valtaosan tontista. Vapaaksi jäävä alue on pinnoitettua koulun pihaa, jonka eteläkulmassa on pieni viheralue. Ympäristöä leimaavat eri-ikäiset julkiset rakennukset sekä Kirkkokadun vastapuolella sijaitseva Kotkan kirkko 1898 sekä kirkkopuisto. Koulurakennus muodostaa merkittävän osan Kirkkokadun kaupunkimaisesta muurista. Itäpuolelta rakennuksen sivuuttaa lähinnä paikoitusalueena oleva Kapteeninkatu. Kadun alla on puhelinlaitoksen kytkentätila ja kadun vastapuolella Kotkan vanhan paloaseman rakennukset 1898 sekä 1923. Lähiympäristössä sijaitsevat lisäksi Kotkan pääkirjasto 1977, puu-jugendia edustava vapaakirkko 1914 sekä useita eri-ikäisiä kaupunkikerrostaloja.

Kuvateksti: Kotkassa 1900-luvun alun kaupunkimaisema oli varsin homogeenistä. Ruutukaava-alueen suurehkot korttelit muodostuivat rakennusjärjestyksen mukaisesti katuun kiinni rakennetuista puurakenteisista kaupunkitaloista. Vilkas julkinen rakentaminen painottui vuosisadan alussa Kirkkokadun ympäristöön. 1900-luvulle tultaessa käynnistivät julkiset rakennushankkeet kivirakentamisen aikakauden Kotkassa.

Kotkan kirkon ympäristö on edelleen merkkirakennuksista koostuva kaupunkitiili. Koulut, kirjastot, musiikki- ja kansalaisopisto sekä seurakunnan salit ja kirkko luovat alueesta Kotkansaaren siviilisyksien sekä kulttuurisen pääoman keskittymän.



Kotkan Lyseon historia

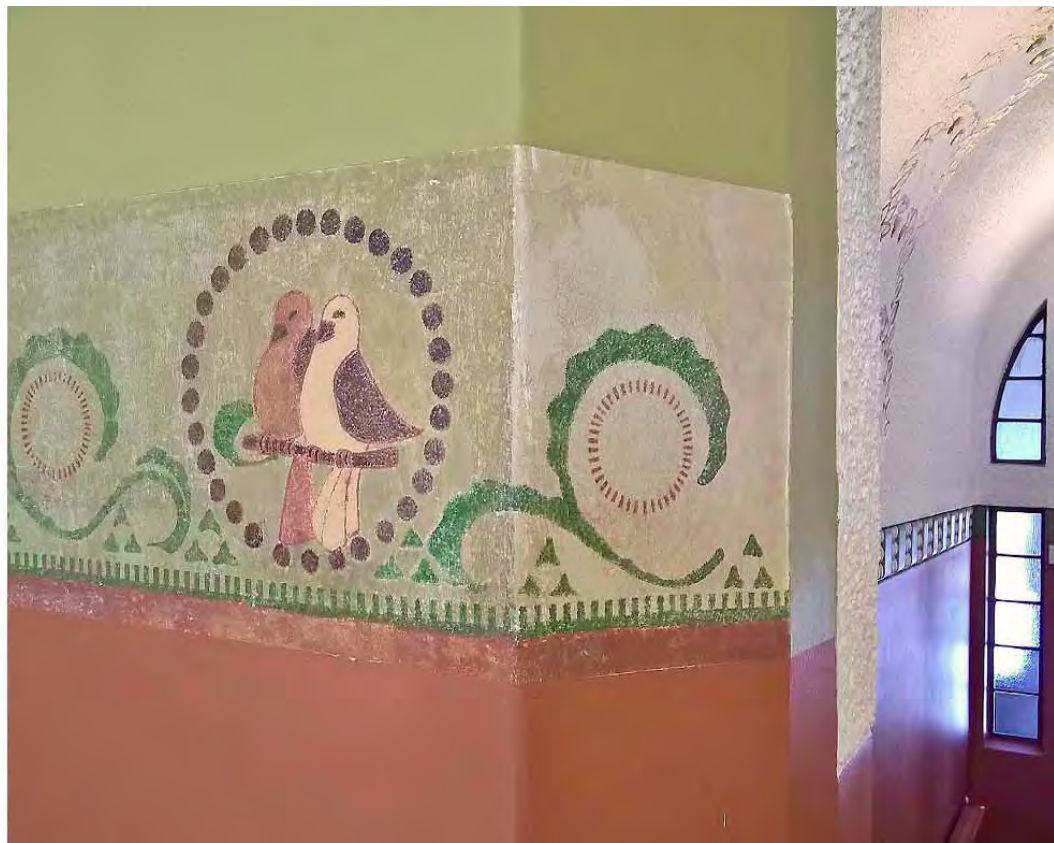
Sahateollisuuden läpimurron seurauksena 1800-luvun lopulla Kotkan kaupunki kasvoi räjähdysmäisen nopeasti. Ruotsinsalmen raunioille perustettu yhdyskunta jouduttiin käytännössä luomaan tyhjästä. Jotta sahat pyörisivät, tarvittiin asuntoja, kulkuväyliä sekä julkisia palveluita; sairaala, poliisi sekä koululaitos. Kotkansaarelle perustettu koulu on Kymenlaakson vanhin suomenkielinen oppikoulu. Koulu aloitti kannatusyhdistyksen tukemana Kotkan suomalaisena Yhteiskouluna 1896.

Kirkkokadun ympäristöön painottui 1800-1900-lukujen taitteessa suuri osa kaupungin kehityksestä ja erityisesti julkisesta rakentamisesta. Tälle alueelle valmistui myös 1905 Kotkan suomalaisen yhteiskoulun oma koulurakennus. Koulurakennuksen suunnittelijoina olivat arkkitehdit Nyström, Petrelius sekä Penttillä. Arkkitehtikolmikön perustama toimisto oli vuosisadanvaihteessa maan käytetyimpiä toimistoja, ja se nautti toimeksiannoista eritoten nopeasti kasvavassa kotikaupungissaan Helsingissä, mutta myös laajasti muualla maassa. Toimiston kädenjälki ja aikakauden poliittinen ilmapiiri heijastuvat myös Lyseon koulurakennuksessa. Noppamaisessa, hieman linnaa muistuttavassa koulurakennuksessa on klassismin piirteitä, mutta vahvimmin rakennus edustaa kansallisromantiikkaa. Venäjän keisarikunnan pyrkimykset Suomen venäläistämiseksi olivat herättäneet kansallistunteen, joka heijastui taiteissa sekä arkkitehtuurissa kansallisromanttisena tyyli-suuntana. Salin vahva uskonnollisuuteen ja tunnollisuuteen kannustava symboliikka kuvastaa koulun olemassaolon perussyitä. Itsenäistymisen jälkeen 1925 koulu siirtyi valtion haltuun ja sai nimekseen Yhteislyseo. Vuonna 1929 uusi pedagoginen ajattelu jakoi koulun poika- ja tyttökouluksi. Pojat jäivät Lyseon rakennukseen "Lyskään" tyttöjen muutettua perustettuun tyttölyseoon "Tipulaan".

Kaupungin voimakas kasvu 1900-luvun alkupuolella heijastui myös oppilasmäärissä. Koulua päätettiin laajentaa vuonna 1940 jatkamalla kadunkulmassa sijainneen rakennuksen läntistä siipeä kolmikerroksisella massalla. Kontrasti rikkaasti koristellun jugendosan ja funkistyyllisen laajennuksen välillä voisi olla suuri, mutta taidokas suunnittelu pehmentää rakennusmassojen eroa. Laajennuksen suunnittelijoina olivat arkkitehdit Vähäkallio ja Välikangas. Laajennuksen keskeinen käytävä jakaa tilaa pihan puolen luokahuoneisiin ja Kirkkokadun puolen ruokalaan sekä pohjakerroksen liikuntatilaan.

Kuvateksti: Vasemmalla juhlasalin sisätillaa. Salin päädyn lasimaalaus sijaitsee ennen laajennuksen rakentamista ulkoseinällä. Nykyisin sen värikkyyttä voi ihailia taakse asennetun sähkövalon avulla.

2000-luvun kunnostuksessa poistettiin uudempiä maalikerroksia alkuperäisen ornamentiikan päältä. Osa maalauksista on säästetty sellaisenaan ja osaa on kunnostettu uudelleen maalaamalla.



Tytöt palasivat Kirkkokadulle 1973 ja koulun nimi muuttui Ruotsinsalmen yhteislyseoksi. Vuosien saatossa suoritettavat kunnossapitotoimet muuttivat rakennuksen sisätilaa merkittävästi mm. seinien kaunis ornamenttiikka peittyi valkoisen lateksin alle. Rakennus koki suuren uudistamisen 2010. Lyseotoiminta laajeni Kirkkokadun päärakennuksen lisäksi Kotkankadulle Globus-rakennukseen maakuntamuseon siirryttyä 2008 valmistuneeseen Vellamoon. Arcus rakennuksen laajan peruskorjauksen ja restauroinnin yhteydessä palautettiin alkuperäistä rikasta sisätilaa. Kellarikerroksen ilme on kunnostuksen jäljiltä varsin moderni, mutta aidot ja laadukkaat materiaalit eivät ole ristiriidassa vanhempien osien kanssa, vaan ovat osaltaan rikastuttamassa rakennuksen historiaa.

Kulttuuriarvot ja kehittäminen

Kahden rakennuksen luomassa kokonaisuudessa toimii nykyisin Kotkan kaupungin toinen lukioista nimellä Lyseon lukio. Päivälukiassa opiskelijoita on noin 500 ja ilta- ja aikuislukiossa noin 300. Rakennus on edelleen siinä toiminnassa, johon sen eri-ikäiset osat on alun perin suunniteltu. Päärakennus Arcus on hyvä esimerkki rakennuksen matkasta ja muutoksesta osana ympäröivän yhdyskunnan muutosta. Lyseon lukion seinäpinnoista ja rakennuksen eri osista on luettavissa kaupungin sekä Suomalaisen yhdyskunnan poliittista, taloudellista ja kulttuurista kehityshistoriaa.

Arvot: Arcus rakennus on rakennustaiteellisesti, kulttuuri- ja sivistyshistorian kannalta sekä kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennus kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja on rakennuskokonaisuutena erityisen arvokas paikallisesti sekä myös maakunnallisesti.

Kuvateksti: Vasemmassa kuvassa Turun linnanpihaa. Ennen 1500-lukua rakennetun sisäpihan muurien aukotus on eloisaa ja ulkomuureja runsaampaa. Porrastornien epäsymmetrinen ikkunajako sekä riippuvat rakenteet rikastuttavat paksuja kiviseiniä. Pikkuruutuisten ikkunoiden puitteet ovat tummat.

Kotkan Lyseon Arcus -rakennuksen sisäpihan aukotuksessa on linnamaisia piirteitä, riippuvia rakenteita sekä pikkuruutuisia epäsymmetrisiä ikkunoita. Venäläistämisen aikana herännyt kansallisuustunne sai suomalaiset etsimään omia juuriaan ja omia kansallisia erityispiirteitään. Aiheita haettiin agraarikulttuurista, suomalaisille rakkaasta metsästä sekä kansakunnan historiaa kuvastavasta mytologiasta, tapahtumista ja rakennuksista. Oikeanpuoleisessa kuvassa seinän keskellä rikas kansallisromantiikka muuttuu järjestelmälliseksi funkikseksi.

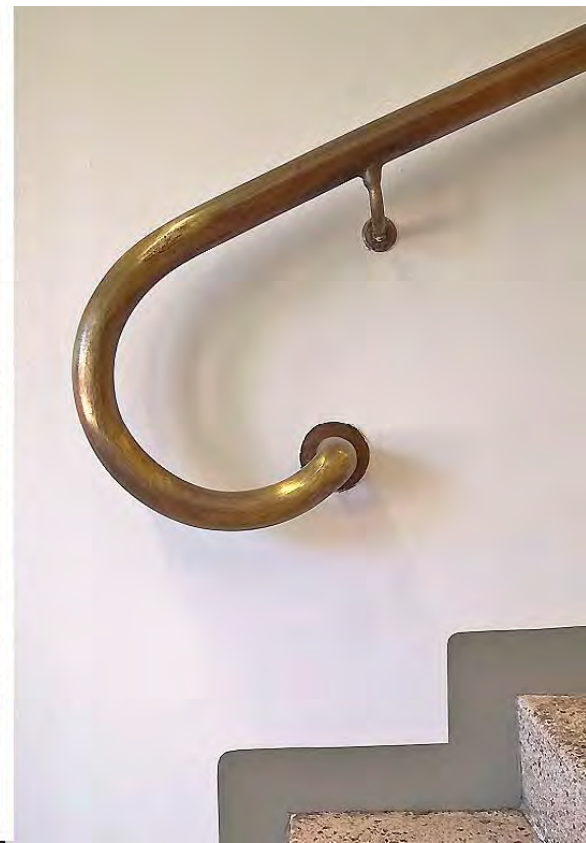


Tyyli: Arcus rakennuksen vanhin osa edustaa kansallisromantiikkaa. Uudempi siipiosa edustaa funktionalismia, lukuun ottamatta kadun puolen alinta kerrosta, joka toteutettiin kansallisromanttisen tyylin mukaisesti käyttäen kaari-ikkunoita sekä funktioaikakaudelle vierasta koristelua. Kellarikerros sisätiloittaan on tyyllisesti varsin moderni. Kokonaisuuden eri osat rikastuttavat hienovaraisesti toisiaan.

Erityiset piirteet: Rakennukselle ominaista on sen kansallisromanttisen osan linnamaiset piirteet sekä taidokkaasti vanhemman rakennusmassan kylkeen sovitettu funktionalistinen laajennus. Kansallisromanttista osaa koristavat suuret pikkuruutuiset ikkunapinnat, korkea graniittisokkeli, ulkoseinien lasimosaiikkikoristelu sekä parveke- ja riipputornirakenteet. Sisätilaa leimaavat maanvärein värjätty oppimiseen ja tunnollisuuteen kannustavin ornamentein koristellut seinät sekä suuri valoisa aulatala kelloineen ja tulisijoineen. Eri kerroksien aulataloja yhdistää tilava porras. Koulun sydän on toisen kerroksen tasolla oleva juhlasali, jonka kattoa kannattelevat näkyviin jätetyt puiset kattoristikot.

Suojelun tarve: Rakennuksen säilymiselle ei ole näkyvissä suuria uhkia, mutta sen kunnossapito vaatii erityistä huolellisuutta. Tulevien kunnostustöiden yhteydessä tulee vaalia ja tarvittavilta osin pyrkiä palauttamaan rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä. Rakennuksen hahmo, kattomuoto, ulkona käytetyt materiaalit, värit, ikkuna- ja puitejako sekä mm. julkisivujen mosaiikkikoristelu tulee säilyttää. Sisätiloissa aulojen, portaikon sekä juhlasalin ominaispiirteitä, sisustukseen liittyviä rakenteita, kiintokalusteita, materiaaleja, käytettyä värimaailmaa sekä rikasta ornamenttiikkaa tulee vaalia ja palauttaa edelleen. Julkiseen tilaan usein liittyvä runsas talotekniikka tulee asentaa siten, ettei se häiritsevästi muuta rakennuksen ulkoista eikä sisätilojen olemusta. Tämä tulee huomioida laajoista konehuoneista ja putkituksista aina yksittäisiin valaisimiin, johdotuksiin ja kytkimiin saakka. Tulevien kunnostustöiden yhteydessä tulee huomioida, että rakennuksen eri aikakausina rakennetuilla osilla on erilaiset rakennustaiteelliset päämäärät. Tontin pienestä koosta johtuen ei lisärakentamismahdollisuuksia juurikaan ole, mutta myös pihapiirin kalusteiden ja katosten tulee sopeutua arvokkaan rakennukseen.

Kuvateksti: Rakennuksen harmonisen ja eri aikakausia kuvaavan ulkoasun sekä rikkaasti koristellun sisätilan, aulojen, portaikon sekä juhlasalin säilyminen tulee turvata asemakaavan suojelulla. Kuvassa vasemmalla rakennuksen Kirkkokadun puoleisen pääsisäänkäynnin rikasta lasimosaiikkikoristelua. Keskellä pääportaikon maisemaa. Oikealla pihanpuoleisen portaan yksityiskohta.



3.2 KONSERTTITALO

Kohteen perustiedot

Osoite:	Keskuskatu 33
Kiinteistötunnus:	285-003-0057-0002
Valmistumisvuosi:	1907 (rakennettu osin uudelleen 1950-luvulla)
Suunnittelijat:	Arkkitehdit: Eliel Saarinen, Herman Gesellius
1950-l laajennuksen suunnittelijat:	Rakennusmestarit: Helge Rajala, Sulo Forss
1982 muutos konserttitaloksi:	Kotkan kaupunki, arkkitehti Mikael Enegren
Asemakaavan käyttötarkoitus:	Yv, Huvi- ja viihdetoimintaa palvelevien rak. korttelialue (1968)
Kiinteistön pinta-ala:	2762m ²
Rakennusoikeus:	e=1.492 = 4121k-m ²
Käytetty rakennusoikeus:	3723k-m ² (Kaupungin paikkatietopalvelun mukaan)
Käyttämätön rakennusoikeus	398k-m ²

Rakennuksen- ja maanomistus

Rakennuksen omistaja:	Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy
Maanomistaja:	Kotkan kaupunki

Kuvat:

Postikortti 1907, Kotkan Kirjakauppa Oy, Museovirasto kuvakokoelmat
100 vuotta kotkalaista työväenliikettä, Kotkan sos.dem.ty. / Helena Honka-Hallila, 1992
SA-Kuva / Sotasampo.fi

Lähteet:

100 vuotta kotkalaista työväenliikettä, Kotkan sos.dem.ty. / Helena Honka-Hallila, 1992
Arkkitehtuurimuseo, Arkkitehdit -luettelo 2013



Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistama Kymenlaakson maakuntakaava. Ajantasaisessa maakuntakaavassa kuuluu Konserttitalo keskusta alueeseen C/s, keskustatoimintojen alue, jolla on suojeluarvoja. Konserttitalo on luetteloitu kaavan liiteasiakirjaan Kymenlaakson rakennuskulttuurikohteet (kohdenumero 29.0) sekä kaavan tausta-aineistoon kuuluvaan Kymenlaakson rakennuskulttuuri -teokseen 1992 (kohdenumero 29).

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava

Seudun oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa 7.2.2019 on Konserttitalo merkitty kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen. Kotkansaaren keskustan osalta on määräys keskusta-alueiden arvokkaiden erityispiirteiden säilyttämiseksi. Lisäksi määräysten mukaan vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää.

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on saanut lainvoiman 16.12.2018. Konserttitalo on merkinnällä C, keskustatoimintojen alue. Osayleiskaavan liitteenä laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on Konserttitalo esitetty merkinnällä srE, suojeltavaksi esitetty rakennus (kohdenumero 5). Selvityksessä on arvioitu olevaa rakennettua kulttuuriympäristöä sekä lisäksi luetteloitu aluetta koskevia suojelumääräyksiä sekä aiemmin laadittuja inventointeja.

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

Konserttitalo kuuluu Ympäristöministeriön 2014 vahvistamaan Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta 1:3000, 1968

Konserttitalo on merkitty Huvi- ja viihdetoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös myymälä- tai liiketiloja. 3 ja 2 kerroksiset rakennusmassat on merkitty katujen kulmaan. Sallittu rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla. Kiinteistön toimintaan määrätyistä autopaikoista osa sijaitsee sisäpihalla. Prof. Kivisen 1960-luvulla laatimassa kaavassa Konserttitalo edustaa säilyväksi katsottua poikkeusta, sillä kaavaan piirretty rakennusala, noudattelee rakennuksen hahmoa.



Suunnittelualueen ympäristö

Kotkan Konserttitalo, entinen työväentalo sijaitsee Kotkan keskustan ruutukaava-alueella, vilkkaasti liikennöityjen Keskuskadun ja Kotkankadun risteyksessä. Kokonaisuus koostuu 1907 valmistuneesta osasta ja sitä täydentävästä Keskuskadun varren 1950-luvulla rakennetusta siipiosasta. Kadunkulmassa sijaitsevan rakennuksen taakse jää suojaisa lähinnä paikoitusalueena toimiva sisäpiha. Umpi-korttelin vastakkaisessa kulmassa sijaitsee yleiskaavassa suojeltavaksi esitetty Meritornin rakennus. Rakennuksen sivuuttava Keskuskatu on suurten lehmusten muodostama esplanadi, jonka varrella on myös Kotkan veistospromenadi. Ympäröivien katujen vastapuolella on useita eri-ikäisiä asuinkerrostaloja kivijalkaliiketiloihin.

Kotkan konserttitalon historia

Kotkan 1800-luvun loppupuolen teollistuminen herätti kaupungissa myös vahvan työväenliikkeen. Alkujaan liike toimi eri puolilla kaupunkia satunnaisissa tiloissa. Oma, osin purkuhirsistä kasattu työväentalo valmistui 1901 yhdistyksen hankkimalle tontille Aleksanterinkadun (nyk. Keskuskatu) ja Postikadun (nyk. Kotkankatu) kulmaan. Rakennus sijaitsi tontilla nykyisen Keskuskadun puoleisella sivulla. Aktiivisessa yhdistysten ja seurojen käytössä ollut neljän huoneen ja juhlasalin käsittävä rakennus kävi nopeasti ahtaaksi. Uutta rakennusta alettiin suunnitella samalle yhdistyksen omistamalle tontille 1905. Uuden kivitalon suunnittelijaksi valittiin kansallisesti tunnettu arkkitehtitoimisto Gesellius & Saarinen, joka oli hiljan voittanut mm. kansallismuseon suunnittelukilpailun. Gesellius vastasi lähinnä työväentalon pohjapiirustuksista ja Saarinen julkisivuista. Uusi tiilirakennus alkoi nousta katujen kulmaan vanhan puisen työväentalon viereen. Rakennustyötä hankaloitti jatkuva puute rakennusmateriaalista sekä ennen kaikkea rahasta. Lopulta uuden työväentalon vihkiäisiä vietettiin 12.1.1908. Jo aiemmin elokuussa 1907 keskeneräistä rakennusta käytettiin Venäjän Sosiaalidemokraattisen Työväenpuolueen konferenssiin, jonka tunnetuin vieras oli V.I. Lenin. Uusi rakennus tarjosi tilat paitsi yhdistyksen moninaiselle toiminnalle, myös ravintolalle, kaupalle, työväenteatterille, kirjastolle sekä elävien kuvien teatterille. Talon juhlasalissa järjestettiin mm. kokouksia, konserteja, iltamia ja tanssiaisia.

Kuvateksti: Vasemmalla työväentalon rakentajia vuonna 1906. "Työväentalon rakentaminen oli yhdistykselle suunnaton ponnistus, mutta kun työhön oli ryhdytty, ei sitä voinut keskenkään jättää". Keskuskadun puoleisen vanhan puisen työväentalon paikalle suunniteltu siipi jäi toteutumatta (oikeanpuoleisessa kuvassa oikealla). Hanke eteni vasta 50 vuotta myöhemmin aivan eri suunnitelmiin pohjautuen.



Toisen maailmansodan aikana Kotkaa pommitettiin ankarasti. Lähinnä puurakennuksista muodostuva kaupungin keskusta kärsi runsaita vaurioita. Myös työväentalo sai osuman 6.7.1941. Rakennuksen pohjoinen kulma sekä juhlasali sortuivat käytännössä kokonaan. Rakennuksen kellarissa suojassa olleet ihmiset säästyivät lattioiden kestänyttä räjähdysten. Pahoin vaurioituneen rakennuksen tilalle suunniteltu 6-kerroksinen funkisrakennus jäi toteutumatta. Työväentalo oli osittain raunioina aina 1950-luvun puoliväliin saakka, kunnes vaiheittain hyvin tiukassa taloudellisessa tilanteessa tehty korjaustyö valmistui. Rakennuksen ulkoasu pyrittiin palauttamaan mahdollisimman lähelle alkuperäistä, mutta sisätiloissa tapahtui jonkin verran muutoksia. Lisäksi rakennuksen vesikatoa madallettiin. Korjaustyöstä kertynyttä raskasta velkataakkaa kevennettiin järjestämällä runsaasti erilaisia tilaisuuksia sekä vuokraamalla rakennuksen tiloja useille toimijoille. Vanha Keskuskadun varren puinen rakennusosa päätettiin korvata uudella liikerakennussiivellä vuokralaisena olleen vesijohtoliike Huberin tarvittua lisätilaa. Punatiilisen laajennusosan suunnittelusta vastasivat rakennusmestarit Helge Rajala ja Sulo Forss.

Yhdistystoiminta hiljeni 1970-luvulla ja rakennuksen talouden ylläpito vaikeutui. Hiljentyneelle rakennukselle saatiin lisää toimintaa, kun se remontoitiin kaupungin toimesta Kotkan Konserttitaloksi 1980-luvun puolivälissä. Työväen yhdistyksen omistama rakennus muutettiin Kotkan Konserttitalo kiinteistöosakeyhtiöksi. Konserttitaloksi remontoidessa rakennuksen alakerroksen liiketilat muuttuivat ravintolaksi ja sodan jälkeen madallettu kattokulma ja muutettu katemateriaali palautettiin alkuperäisen mukaiseksi. Samalla konserttisali kasettikattoineen, eri kerrosten aulatilat sekä auloja yhdistävä portaitko saivat nykyisen ulkoasunsa.

Kuvateksti: Työväentalon rakentamisen ja ylläpidon kustannuksia rahoitettiin pitämällä rakennus aktiivisessa poliittisessa sekä muussa yhteisöllisessä käytössä. Rakennuksen sosiaalinen merkitys onkin erittäin suuri. Vasemmanpuoleisessa kuvassa tanssiaiset työväentalon salissa 1933.

Neuvostoliiton suorittamat massiiviset ilmapommitukset oli suunnattu Kotkassa teollisuutta sekä huoltovarmuuden solmukohtia vastaan, mutta toimet kohdistuivat myös suoraan siviiliväestöön. Pommituksissa tuhoutui lukuisia rakennuksia keskusta-alueella sekä Hovinsaarella. Pahimpia kärsijöitä olivat tiiviit puutalokorttelit, joista suuri osa paloi käytännössä maan tasalle. Työväentaloon osunut pommi tuhosi suuren osan 34 vuotta pystyissä olleesta rakennuksesta. Samalla tuhoutuivat merkittävä osa alkuperäisestä kalustuksesta sekä monen talossa toimineen yhdistyksen arkistot.



Kulttuuriarvot ja kehittäminen

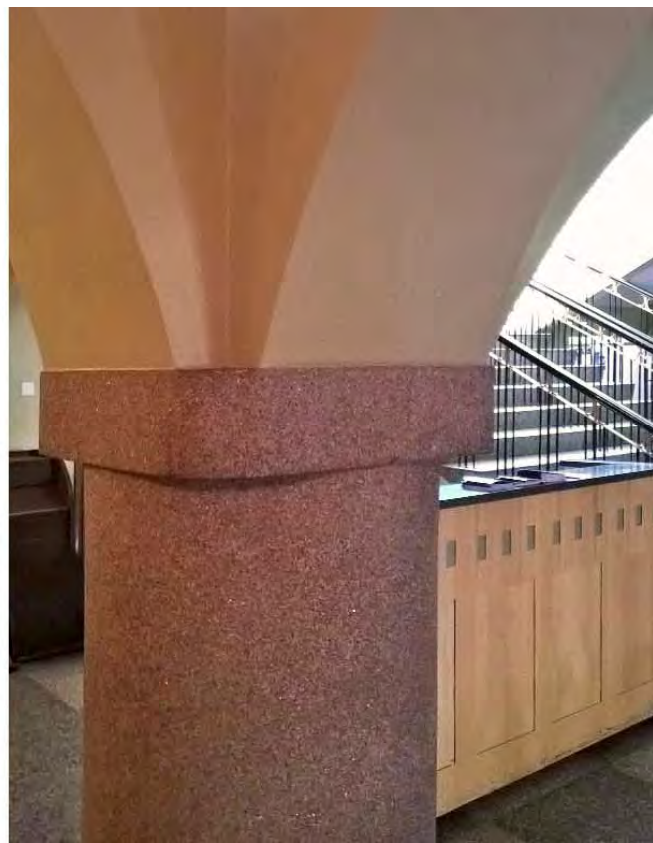
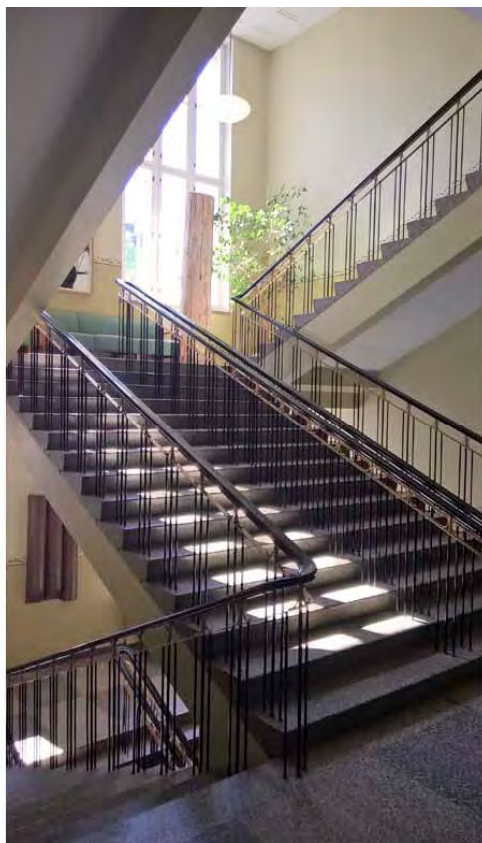
Suomen 1900-luvun alun arvostetuimpien arkkitehtien suunnittelema työväentalo rakennus toimii nykyisin Kotkan konserttitalona sekä Kymi Sinfonietan kotisalina. Nykyinen toiminta jatkaa luontevasti rakennuksen vaiherikasta historiaa sosiaalisena ja kulttuurisena keskuksena. Sodan jälkeen osin uudelleen rakennettu talo pitää sisällään lähes 500 paikkaisen juhlasalin lisäksi runsaasti harjoitus-, toimisto- ja liiketiloja.

Arvot: Kotkan konserttitalo on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistorian kannalta sekä kaupunkikuvallisesti arvokas. Konserttitalo on valtakunnallisesti merkittävä. Lisäksi rakennuksella on myös vahva sosiaalinen ja kulttuurinen merkitys osana suomalaista sekä kansainvälistä työväenliikkeen historiaa.

Tyyli: Eliel Saarisen varhaisempaa tuotantoa oleva Kotkan konserttitalo edustaa kansallisromanttista tyyliä. Kansallisromanttiseen tyyliin kuuluva suomalaisuutta korostava koristelu on kautta rakennuksen varsin hillittyä, johtuen osin rakentamisen sekä jälleerakentamisen aikakausien taloustilanteesta sekä osin työväenliikkeen vähäisestä tarpeesta korostaa eroavuuksia silloisen emämaan kanssa. 1950-luvun laajennusosa edustaa lähinnä sodan jälkeistä funktionalismia.

Erityiset piirteet: Kotkan konserttitalo sijaitsee tontin kulmassa muodostaen muurimaisen massan suljetun pihan ympärille. Punatiilisen rakennuksen alimman kerroksen seiniä jäsentävät laajat kaari-ikkunat. Ylemmissä kerroksissa ikkunat ovat pystysuuntaisia ryhmiä, joiden vertikaalisuutta korostavat betoniset koristeaiheet.

Kuvateksti: Konserttitalon ulkoisessa olemuksessa sekä sisätilassa on selkeästi havaittavat jugendtyylin piirteet. Punatiilisen linnamaisen rakennuksen ulkoseiniä jäsentävät betoniset sekä graniittiset kansallisromanttiset koristeaiheet, parvekeranteet, riipputornit sekä vertikaalisesti sommitellut ikkunaryhmit. Alakerran liiketilojen ikkunat ovat laajoja holvattuja kaari-ikkunoita sekä ovia. Rakennuksen keskuskadun puoleisella sivulla kohoaa punatiilinen torni. Vasemmanpuoleisessa kuvassa maisemaa tornin ylimmästä kerroksesta. Keskimmaisessä kuvassa on rakennuksen pääportaikko toisen kerroksen tasolta. Kontrastina avaralle ja valoisaan portaikolle on sisääntuloaulan tummuus ja umpinaisuus. Aulan kattoa kannattelevat Gesellius / Saarisen töille tunnusomaiset massiiviset graniittipilarit.



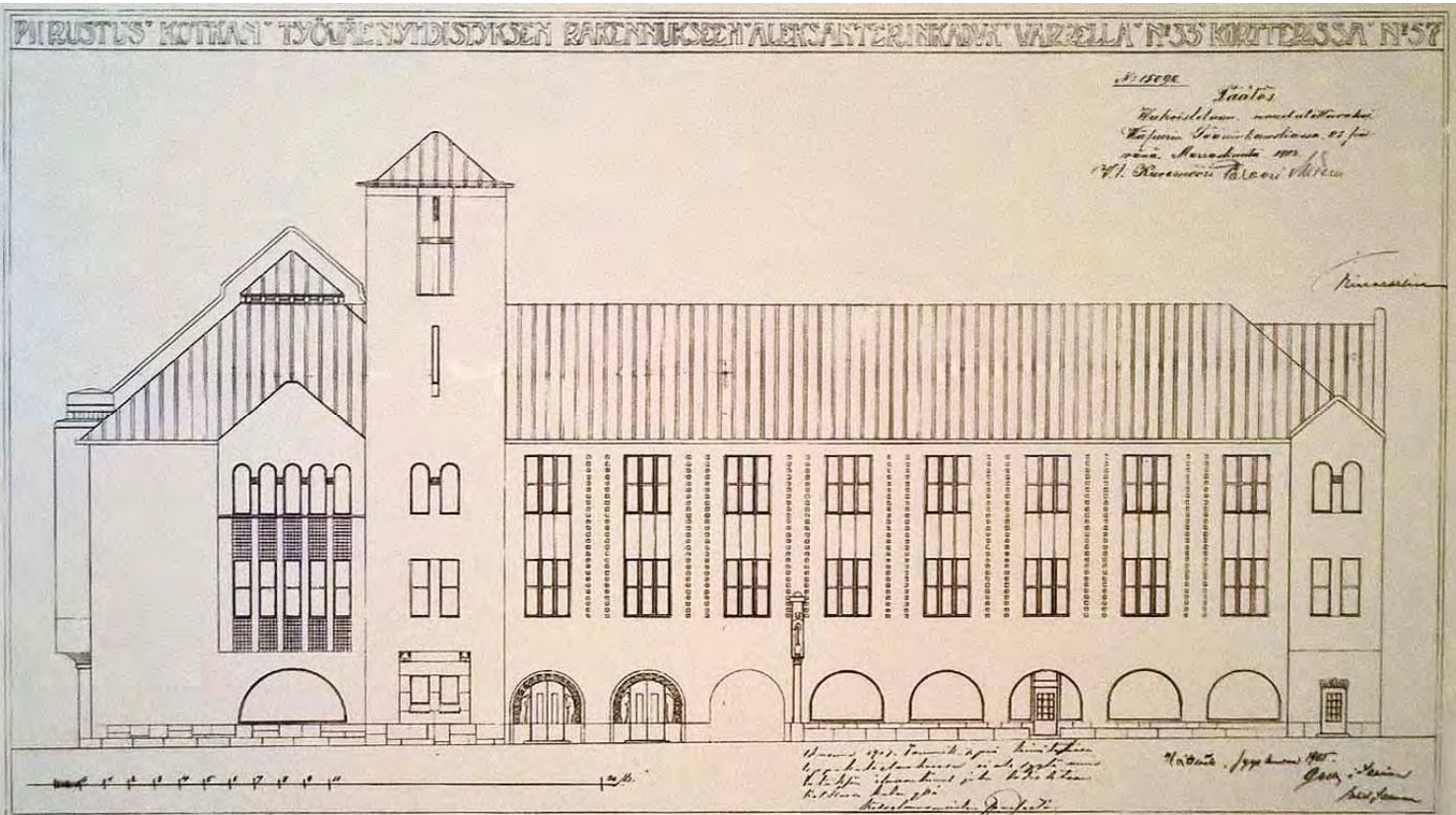
Leimallista rakennukselle ovat parveke- ja riipputornirakenteet. Samoja aiheita voidaan nähdä myös myöhemmin valmistuneissa Eliel Saarisen suunnittelemissa mm. Lahden (1912) ja Joensuun (1914) Kaupungintaloissa sekä myös Helsingin rautatieasemassa (1919). Konserttitalon jyrkkä harjakatto on ns. rimasaumakate, joka on tyypillinen 1900-luvun jugendrakennuksissa. Saarisen rakennuksiin usein liittyvä torni on Kotkan konserttitalossa pohjaltaan nelimäinen, ylös asti tasapaksu ja pyramidikattoinen. Myöhemmin Saarisen rakennuksissa vakiintui ylöspäin portaittain suippeneva torni. Sisätiloissa leimallista aikakaudelle sekä Gesellius & Saarisen töille on linnamainen sisääntuloaula, jonka holvattua kattoa kannattelevat jyrkät pyöreät graniittipilarit. Suhteellisen matalana ja hämäränä hahmottuva aula avautuu valoisaan avaraan portaikkoon, joka johtaa juhlasalikerrokseen.

Suojelun tarve: Kotkan konserttitalo on olosuhteisiin nähden erittäin hyvin säilynyt. Vaikka rakennuksen säilymiselle ei suoranaista uhkaa olekaan, on sen ulkoasun ominaispiirteitä, puhtaita seinäpintoja, ikkunoiden ja ovien sommitelmia, koristeaiheiden kirjoa sekä katon ja tornin muodostamaa kokonaisuutta vaalittava. Tulevien ylläpito- ja kunnostustoimien yhteydessä sekä erityisesti julkiseen rakentamiseen liittyvän runsaan talotekniikan osalta on huomioitava, etteivät talon rakennustaiteelliset ominaispiirteet heikkene muutosten myötä. Sisätiloissa arvokkainta kerrostumaa edustavat Gesellius & Saarisen töille tyypillinen sisääntuloaula sekä eri kerroksien auloja yhdistävä pääporras ja juhlasali. Näitä keskeisiä tiloja tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan lähemmäs alkuperäistä. Rakennuksen alkuperäisiä kiintokalusteita, väliovia sekä valaisimia tulee myös vaalia merkittävänä osana kokonaisuutta.

Keskuskadun varteen 1950-luvulla rakennettu liiketilojen siipiosa täydentää omalla kerrostumallaan hienovaraisesti vanhempaa kansallisromanttista osaa. Laajennus kuvaa 1950-luvun tapaa käydä kauppaa ja aikakauden liikerakentamisen tavoitteita. Konserttitalon rinnalla myös sen olemus tulee pyrkiä säilyttämään sekä palauttamaan mahdollisimman lähelle 1950-luvun alkuperäistä asua.

Rakennusmassan taakse jäävää sisäpihaa tulee kehittää paikoitus- ja huoltopihatoiminnan rinnalla osaksi rakennuksen arvokasta arkkitehtuuria.

Kuvateksti: Gesellius & Saarisen 1905 laatima julkisivupiirustus uudeksi työväentaloksi Kotkaan. Arkkitehtiyhteisöliittymä oli jo tuolloin saavuttanut kansallista kuuluisuutta mm. Pariisin maailmannäyttelypaviljongin sekä Helsingin kansallismuseon kilpailuvoiton johdosta. Kuvassa Työväentalon julkisivu Keskuskadun suuntaan. Rakennusta ei koskaan rakennettu alkuperäispiirustusten mukaiseen täyteen mittaansa, vaan läntisemmän osan (kuvassa oikealla) toteutus jätettiin tuonemmaksi.



3.3 SUOMEN PANKKI

Kohteen perustiedot

Osoite:	Keskuskatu 19
Kiinteistötunnus:	285-003-0049-0002
Valmistumisvuosi:	1909
Suunnittelija:	Arkkitehti Gustaf Nyström
1979 laajennuksen suunnittelija:	Arkkitehti Heikki Elomaa
Asemakaavan käyttötarkoitus:	YH, Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (1978)
Kiinteistön pinta-ala:	2265m ²
Rakennusoikeus:	1300 + 600 = 1900k-m ²
Käytetty rakennusoikeus:	1800k-m ² (Kaupungin paikkatietopalvelun mukaan)
Käyttämätön rakennusoikeus:	100k-m ²

Rakennuksen- ja maanomistus

Rakennuksen omistaja:	Senaatti-kiinteistöt, ItäSuomen alue
Maanomistaja:	Suomen Valtio

Kuvat:

Postikortti 1909, Kotkan Kirjakauppa Oy, Museovirasto kuvakokoelmat
Helsingin Kaupunginmuseo, M. Louhelainen 2009
www.archiweb.cz, Peter Šmídek 2007

Lähteet:

Suomen Pankki 200v, Suomen Pankki, Kuusterä / Tarkka 2011
Arkkitehtuurimuseo, Arkkitehdit -luettelo 2013
Rakennushistoriaselvitys, Suomen Pankin konttori, Ark-Byroo, 2019



Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistama Kymenlaakson maakuntakaava. Ajantasaisessa maakuntakaavassa kuuluu Suomen Pankki keskusta-alueeseen C/s, keskustatoimintojen alue, jolla on suojeluarvoja. Suomen Pankki on luetteloitu kaavan liiteasiakirjaan Kymenlaakson rakennuskulttuurikohteet (kohdenumero 33.0) sekä kaavan tausta-aineistoon kuuluvaan Kymenlaakson rakennuskulttuuri -teokseen 1992 (kohdenumero 33).

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava

Seudun oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa 7.2.2019 on Suomen Pankki merkitty kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen. Kotkansaaren keskustan osalta on määräys keskusta-alueiden arvokkaiden erityispiirteiden säilyttämiseksi. Lisäksi määräysten mukaan vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää.

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

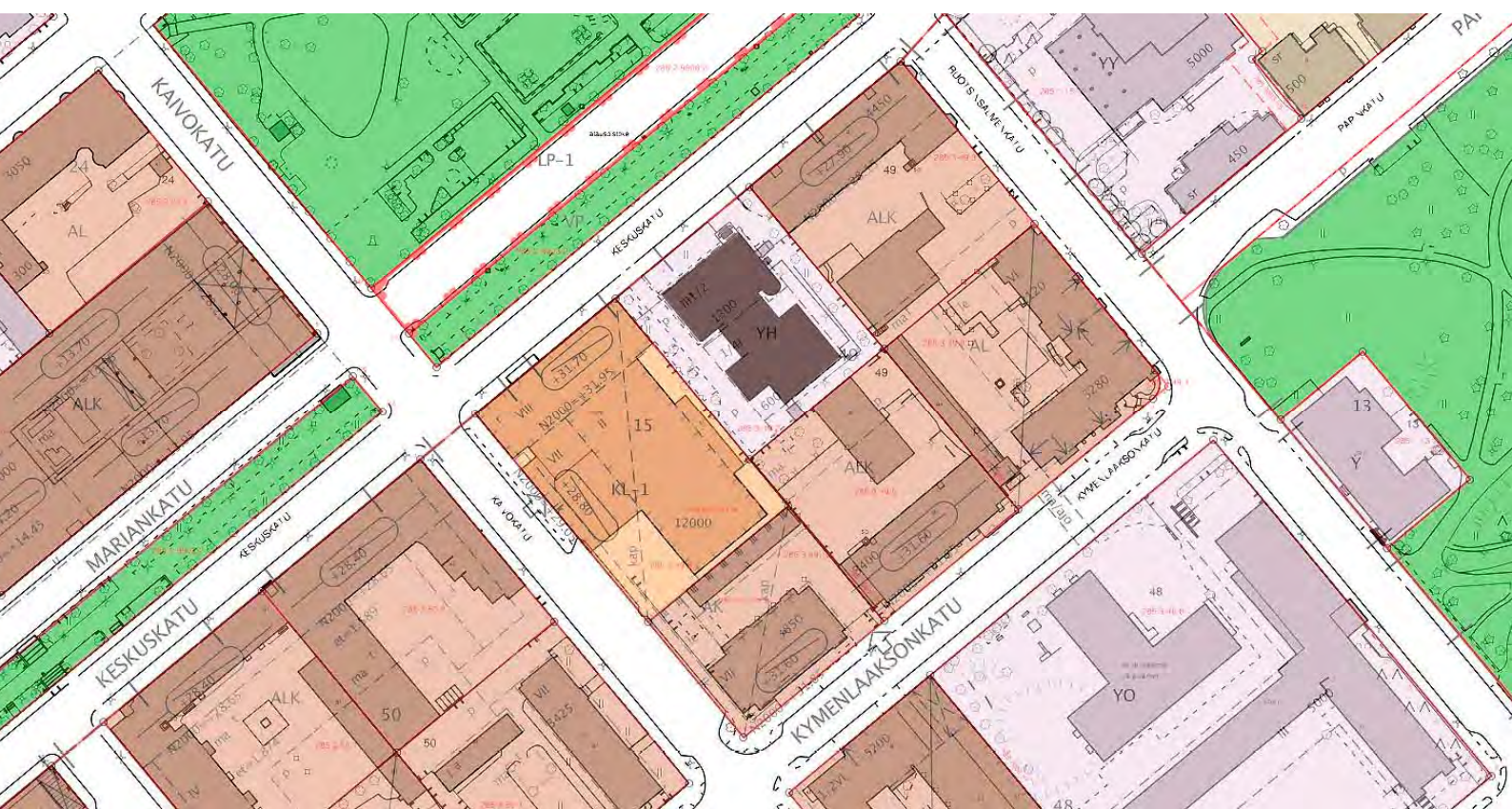
Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on saanut lainvoiman 16.12.2018. Suomen Pankki on merkinnällä C, keskustatoimintojen alue. Osayleiskaavan liitteenä laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on Suomen Pankki esitetty merkinnällä srE, suojeltavaksi esitetty rakennus (kohdenumero 8). Selvityksessä on arvioitu olevaa rakennettua kulttuuriympäristöä sekä lisäksi luetteloitu aluetta koskevia suojelumääräyksiä sekä aiemmin laadittuja inventointeja.

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

Suomen Pankki kuuluu Ympäristöministeriön 2014 vahvistamaan Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta 1:3000, 1978

Suomen Pankki on merkitty hallinto ja virastorakennusten korttelialueeksi. Keskelle kiinteistöä asemoidut rakennusmassat on merkitty III½ ja ¼I -kerroksisiksi. Pysäköintiin tontille on määrätty 8 autoa. Kaava on laadittu ns. postimerkkikaavana 1970-luvulla rakennuksen laajennuksen yhteydessä.



Suunnittelualueen ympäristö

Suomen Pankiksi rakennetussa rakennuksessa toimii tällä hetkellä Kymenlaakson käräjäoikeus. Rakennus kuuluu erottamattomasti Keskuskadun varren arvorakennusten ketjuun. Hienovarainen sisäänveto katulinjasta, pieni edusaukio sekä keskeinen sijainti Sibeliuksen puiston kaakkoisreunalla korostavat rakennuksen asemaa julkisesti ja hallinnollisesti merkittävänä rakennuksena. Rakennusta ympäröivässä kaupunkimuurissa sijaitsevat Kotkan keskustan osayleiskaavassa suojeltavaksi ehdotettu Waaramaan talo (Könönen 1927) sekä merkittäväksi rakennukseksi merkitty Hotelli Seurahuone (Kaija ja Heikki Siren 1964). Sibeliuksen puisto ympäristöineen on yleiskaavassa merkinnällä ma, rakennus-, kulttuurihistoria ja kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Yleiskaavan mukaan alue on kaupunkikuvan kannalta keskeinen julkinen tila. Kokonaisuus muodostuu Sibeliuksen puistosta, puistoa reunustavasta lehmusesplanadista sekä ympäröivistä eri aikakausien rakennuksista. Suomen Pankin rakennus koostuu kahdesta eri ikäisestä toisiaan rikastuttavasta rakennusmassasta sekä näitä ympäröivästä puistomaisesta pihapiiristä.

Kuvateksti: Massiivinen kansallisromanttinen graniittipinta leimaa Kotkan Suomen Pankin kadun puolen julkisivua. Luonnonkivipinta ulottuu sokkelista katonharjaan saakka. Kulmien torniaiheet sekä seinän pilasterit jäsentävät julkisivua. Kuvassa oikeanpuoleisen kulmatornin umpinaisuuden syy on kiviseinän takana sijaitseva pankin holvina toiminut huone. Rakennuksen kyljet sekä pihanpuolen julkisivu ovat punaruskeaa rappausa. Kadun puolen järjestelmällisyyden vastakohtana on pihan puolen vapaa ikkunoiden sommitelma. 1979 valmistunut laajennus jää kadulta katsottuna varsin huomaamattomaksi aiheeksi. Sen sijaan 2012 rakennettu rungon ulkopuolinen hissitorni, muodostaa rakennukseen merkittävän muutoksen.



Kotkan oikeustalon historia

Venäjän keisarikunta oli vuosien 1808–1809 sodassa valloittanut Suomen Ruotsilta. Valloitettuun maahan perustettiin Suomen suuriruhtinaskunta, rajoitetusti autonominen valtio, jonka hallitsijaksi tuli Venäjän keisari. Suomen suuriruhtinaskuntaan rakennettiin oma, Venäjästä erillinen keskushallinto. Uuden hallintokoneiston osana perustettiin "Waihetus- Laina- ja Depositioni-Contori", joka muuttui myöhemmin Suomen pankiksi. On selvää, että Suomen Pankin perustamisen yhtenä tärkeimmistä tavoitteista oli irrottaa uusi Suomen suuriruhtinaskunta taloudellisesta riippuvuudesta vanhaan emämaahan Ruotsiin ja liittää se läheisemmin Venäjän rahajärjestelmään. Vasta perustettu Suomen keskushallinto tarvitsi myös käytännön apua raha-asioidensa hoitoon, ja Suomen Pankkia käytettiinkin muiden setelipankkitekijävien ohella myös valtion varojen talletuspaikkana ja valtion rahastojen hoitajana. Pankin toiminta muuttui merkittävästi Helsingin keskuspankin saadessa tuekseen useita haarakonttoreita. Haarakonttoreita perustettiin 1800-luvun puolivälin jälkeen läänien pääkaupunkeihin sekä yritystoiminnan tarpeita tukemaan mm. Kotkaan 1890.

Kotkan oma Suomen pankkirakennus valmistui 1909. Jugendtyylisen graniittilinnan suunnitteli Teknillisen korkeakoulun arkkitehtuuriosaston johtajana toiminut arkkitehti Gustaf Nyström. Nyström oli viimeisiä merkittäviä akateemisen uusrenessanssin edustajia Suomessa. Nyström suunnitteli useita uusklassistisia rakennuksia pääkaupunkiin mm. Valtionarkiston, Säätötalon, Tulli- ja Pakkahuoneen sekä Helsingin Aleksanterinkadun Yhdyspankin toimitalon. Yhdyspankin talon arkkitehtoninen muotoilu noudattaa uusrenessanssin tyyli-ihanteita, mutta graniitin käyttö enteilee jo uutta tyylikautta. 1898 valmistunut rakennus antaa kuitenkin vahvat suuntaviivat myös Kotkan Suomen Pankin konttorille.

Kuvateksti: Uusrenessanssia edustavan Helsingin Aleksanterinkadun Yhdyspankin toimitalon (kuvassa vasemmalla) ominaispiirteissä on runsaasti yhtymäkohtia Kotkan Suomen Pankin rakennukseen. Kotkan pankkirakennuksen kivipinta on kuitenkin jätetty karkealle hakkaukselle ja kiviensaumojen klassinen rustikointi on Kotkassa vaihtunut epäsäännöllisen orgaaniseen ladontaan. Gustaf Nyström suunnitteli Suomen Pankin haarakonttorit Kotkan lisäksi Viipuriin, Poriin sekä Turkuun.

Oikeanpuoleisessa kuvassa Heikki Elomaan 1979 laajennuksen suunnittelun yhteydessä laadittu julkisivupiirustus.



Suomen Pankki toimi rakennuksessa aina vuoteen 1993. Tänä aikana rakennus koki useita muutoksia sisätiloissa sekä pihan puolen julkisivussa. Rakennusta mm. korotettiin pihan puolelta kerroksella. Suurin muutos oli 1979 valmistunut Heikki Elomaan suunnittelema pihan puolen laajennus. Pihalla aiemmin ollut siipi ja autotalli purettiin sosiaali- ja toimitiloja sisältäneen messinkipoimulevypintaisen laajennuksen tieltä. Vuodesta 1993 alkaen rakennus toimi Helsingin yliopiston Kotkan toimitiloina. Helsingin yliopisto toimi rakennuksessa 15 vuotta. Kymenlaakson käräjäoikeus muutti tiloihin 1. toukokuuta 2012. Käräjäoikeuden kanslia sijaitsi aiemmin Karhulassa. Muutoksen yhteydessä rakennusta kunnostettiin laajasti ja sen koillispuolelta rakennettiin rungon ulkopuolelle hissitorni. Entinen pankkisali tunnettiin yliopiston aikana Itämerisalina. Viimeiseksi sali on toiminut käräjäoikeuden päästuntosalina. Salin takaseinää koristaa taiteilija Eino Kaurian lyijylasiteos vuodelta 1965.

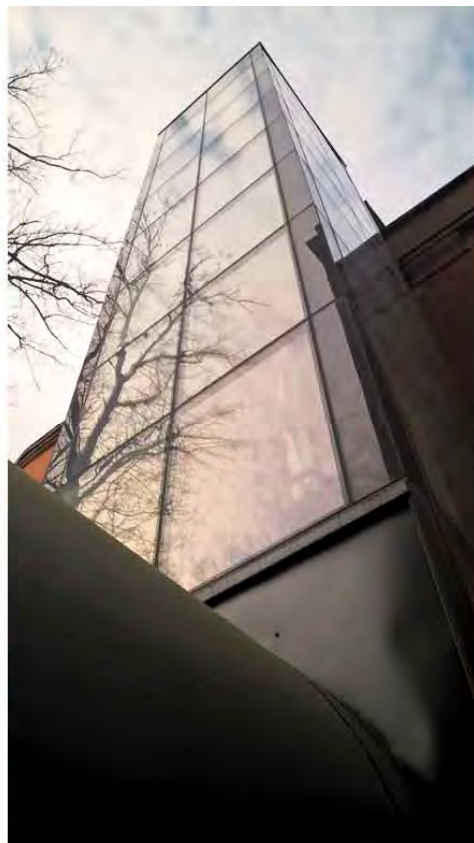
Kulttuuriarvot ja kehittäminen

Kotkan Suomen pankki on yli 100 vuoden ajan toiminut julkisena rakennuksena keskeisellä paikalla Kotkan keskustassa. Komean graniittilinnan seinien sisällä on toiminut pankki, yliopisto sekä viimeiseksi Kymenlaakson käräjäoikeus. Toiminta rakennuksessa jatkaa muutostaan. Käräjäoikeuden toiminta on päätetty keskittää Kouvolaan ja siten rakennuksen käyttö tulee jälleen muuttumaan.

Arvot: Suomen pankki on kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas. Rakennustaiteellisesti sekä kulttuurihistorialtaan Suomen Pankki on maakunnallisesti merkittävä kokonaisuus.

Tyyli: Suomen Pankki koostuu kahdesta eri-ikäisestä osasta, kadunvarren kansallisromanttisesta päärakennuksesta sekä pihan puolen modernistisesta laajennuksesta.

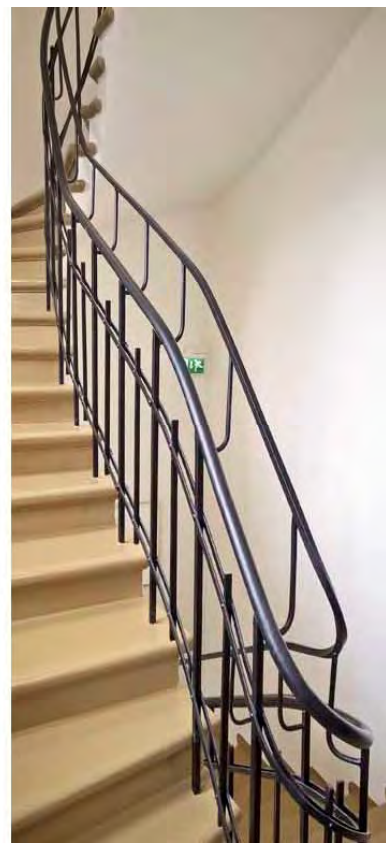
Kuvateksti: 1900-luvun lopun puolivälin jälkeen toteutettiin Suomessa useita kupari- tai messinkipelti-julkisivuja erityisesti julkisen rakentamisen yhteydessä. Näistä tunnetuimpia ovat Pietilöiden suunnittelemat Espoon Dipoli 1961 (vasemmanpuoleisessa kuvassa) sekä Tampereen pääkirjasto Metso 1978. Heikki Elomaan Kotkaan 1979 suunnittelema Suomen Pankin laajennus luo erinomaisesti onnistuneen kahden täysin erilaisesta rakennuksesta muodostuvan kokonaisuuden (oikeanpuoleisessa kuvassa). Samassa kuvassa näkyy myös rakennuksen 1950-luvulla tehty 3. kerroksen korotus sekä siihen liittyvä rakennuksen muusta tyylistä poikkeava ikkuna-aukotus. Keskimmäisessä kuvassa 2012 tehdyn remontin yhteydessä rakennettu hissitorni rakennuksen vanhan osan koillispuolella.



Erityiset piirteet: Kotkan Suomen Pankin julkisivun karkeaa graniittipinta on luonut aikanaan pankkirakennukseen sopivan varmuutta henkivän olemuksen. Kadun puolella julkisivua jäsentävät graniittipilasterit sekä kulmissa kohoavat torniaiheet. Jyrkkä aumakatto on pinnoitettu liuskekivipaanuilla. Pihan puolen seinässä on punaruskea rappaus. Rakennuksen pääporras työntyy julkisivusta rakennuksen itänurkassa puolipyöreänä tornina. Heikki Elomaan suunnittelema pihan puolen laajennus edustaa 1970-luvun modernismia. Messinkipöimulevypintaisessa rakennuksessa on vaakaasuuntaiset ikkunat, sekä aikakaudelle tyypilliset pyöristetyt nurkat. Rakennus myötäilee maastonmuotoja sekä viereisellä tontilla olevan Hotelli Seurahuoneen muoto- ja materiaali kieltä. Vaikka Suomen Pankin kaksi eri aikakauden rakennusmassaa poikkeavat toisistaan, muodostavat ne kokonaisuutena erityisen mielenkiintoisen ja harmonisen kokonaisuuden. Päärakennuksen alkuperäinen sisätila on useiden toiminnallisten muutosten myötä suurelta osin kadonnut. Valkoinen maalipinta on peittänyt seinien alkuperäisen värin sekä ornamenttiikan. Samoin kadonnut on suuri osa alkuperäisistä kalusteista sekä valaisimista. Säilyneinä ovat kaksi kaakelipintaista takkaa, joitakin väliovia, portaikot porraskaiteineen sekä pienin osin lattioiden mosaiikkiornamentiikkaa ja kattojen reliefimäistä koristelua. Ullakolla on taltiointuna joitakin rakennuksen alkuperäisiä väliovia.

Suojelun tarve: Kahdesta eri-ikäisestä rakennusmassasta sekä pihapiiristä muodostuva kokonaisuus on merkittävä osa Kotkan julkista rakentamista sekä Sibeliuksen puiston maisemaa. Kansallisromanttisen päärakennuksen julkisivujen, ikkunoiden ja ovien sekä katon ominaispiirteitä ja materiaaleja tulee vaalia. Samoin vaalittava on modernistisen laajennuksen julkisivujen materiaali- ja muotokieltä sekä pihapiirin puustoa kokonaisuuden osana. Rakennuksen nykyinen käyttö on loppumassa ja tulevaisuus on vielä avoinna. Uusi käyttö tai sen mukanaan tuomat tekniset ratkaisut eivät saa aiheuttaa rakennuskokonaisuuteen sellaisia ulkoisia muutoksia, jotka heikentävät sen arvoja. Tärkeää on myös pyrkiä palauttamaan sisätilojen osia tulevien muutosten myötä lähemmäs alkuperäistä.

Kuvateksti: Sisätilojen osalta ovat kansallisromantiikan piirteet lähes kadonneet. Kalusteet ja valaisimet on siirretty paikaltaan, väliovia on vaihdettu uusiin ja pintoja ilmeisesti alun perin koristaneet värit ja ornamenttiikka ovat peittyneet skandinaavisen vaaleuden alle. Maisema muistuttaa nykyaikaista toimistoa, vaikkakin arvokkaasti toteutettuna. Alkuperäisiä ominaispiirteitä löytyy kuitenkin pienistä yksityiskohdista sekä mm. porrashuoneista. Oikealla talousportaan veistoksellinen, myöhemmin korotettu takorautainen kaidekonstruktio. Vasemmalla entinen pankkisali, joka on viimeiseksi toiminut käräjäoikeuden istuntosalina. Takaseinällä aikaisemmin eteisaulaa koristanut Eino Kaurian lasiteos.



3.4 KOTKAN LYSEO, GLOBUS

Kohteen perustiedot

Osoite:	Kotkankatu 13
Kiinteistötunnus:	285-002-0205-0002
Valmistumisvuosi:	1911
Suunnittelijat:	Arkkitiedit: W. von Essen, Kauno Kallio, E. Ikäläinen
2010 muutos kouluksi:	Arkkitiedit Ulla Hovi
Asemakaavan käyttötarkoitus:	Ym, Museoiden ja niihin verrattavien rak. korttelialue (1978)
Kiinteistön pinta-ala:	2376m ²
Rakennusoikeus:	1500k-m ²
Käytetty rakennusoikeus:	1710k-m ² (Kaupungin paikkatietopalvelun mukaan)
Rakennusoikeuden ylitys:	210k-m ²

Rakennuksen- ja maanomistus

Rakennuksen omistaja:	Kotkan kaupunki
Maanomistaja:	Kotkan kaupunki

Kuvat:

Postikortti viimeistään 1930, Museovirasto kuvakokoelmat

Lähteet:

Arkkitiedit -luettelo 2013



Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistama Kymenlaakson maakuntakaava. Ajantasaisessa maakuntakaavassa kuuluu Kotkan Lyseo, Clobus keskusta alueeseen C/s, keskustatoimintojen alue, jolla on suojeluarvoja. Kotkan Lyseo, Clobus on luetteloitu kaavan tausta-aineistoon kuuluvaan Kymenlaakson rakennuskulttuuri -teokseen 1992 (kohdenumero 39.0).

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava

Seudun oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa 7.2.2019 on Kotkan Lyseo, Clobus merkitty kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen. Kotkansaaren keskustan osalta on määräys keskusta-alueiden arvokkaiden erityispiirteiden säilyttämiseksi. Lisäksi määräysten mukaan vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää.

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on saanut lainvoiman 16.12.2018. Kotkan Lyseo, Clobus on merkinnällä PY, julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Osayleiskaavan liitteenä laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on Kotkan Lyseo, Clobus esitetty merkinnällä srE, suojeltavaksi esitetty rakennus (kohdenumero 10). Selvityksessä on arvioitu olevaa rakennettua kulttuuriympäristöä sekä lisäksi luetteloitu aluetta koskevia suojelumääräyksiä sekä aiemmin laadittuja inventointeja.

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

Kotkan Lyseo, Clobus kuuluu Ympäristöministeriön 2014 vahvistamaan Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Asemakaava 1978

Lyseon Globus-rakennus sijaitsee museoksi kaavoitetulla korttelialueella. Kaavaa on muutettu 1970-luvun lopulla viereisten tavaratalohankkeiden osana. Museoksi kaavoitettu 3-kerroksinen rakennusmassa sijaitsee Kotkankadun ja Kirkkokadun kulmassa. Sallittu rakennusoikeus on ylittynyt. Kiinteistölle ei ole määritelty autopaikkatarvetta eikä paikkojen sijaintia.



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Kotkan Lyseo, Globus kuuluu RKY aluerajaukseen "Kotkan kirkko ympäristöineen". Ote RKY-alueen kuvauksesta: "Kirkko sijaitsee puistomaisella tontilla, jossa myös on viime sotien sankarihauta-alue. Kirkkopuistoa ympäröivät arkkitehtonisesti merkittävät rakennukset muodostavat kirkolle kaupunkikuvallisen kehyksen mm. entinen kauppaoppilaitos, joka on toiminut myös Kymenlaakson maakuntamuseona

Suunnittelualueen ympäristö

Kotkan lyseon toinen rakennus Globus sijaitsee liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Rakennus kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen ja se sijaitsee vilkkaiden teiden risteyksessä Kotkan kirkon puiston reunalla. Kuten usein julkisia rakennuksia, ympäröi myös Globusta puistomainen pihapiiri. Silloiseen Postikatuun kiinni rakennetun rakennuksen taakse jää suojaisa piha, josta osa on paikoitusalueena ja osa puistomaisena alueena. Saman korttelin länsipuolen täyttää kookas liikerakennus vuodelta 1981. Kuutiomaisen tavaratalon punatiilestä ja kuparipellistä olevat julkisivut ovat varsin suljetut. Nykyisin liikerakennus, on valtaosin tyhjillään. Kadun vastapuolella on entinen Sokoksen tavaratalo sekä osayleiskaavassa suojeltavaksi esitetty Piispan asuin- ja liikerakennus.

Kotkan lyseo Globuksen historia

Lyseon rakennukset nimettiin viimeisen suuren remontin yhteydessä 2011. Rakennukset saivat niiden ominaispiirteitä kuvaavat latinankieliset nimet Arcus = kaari sekä Globus = Pallo. Globus rakennettiin Kotkan kauppaoppilaitokseksi 1911. Rakennuksen suunnittelusta vastannut arkkitehtitoimisto Essen-Kallio-Ikäläinen valittiin arkkitehtikilpailun perusteella. 1903 perustettu toimisto on laatinut suunnitelmat useisiin asuinrakennuksiin pääkaupunkiseudulla. Kaupallisen koulutuksen siirryttyä Kotkan Teknillisen koulun Kotekon suojiin, peruskorjattiin Globus-rakennus 1980 Kymenlaakson maakuntamuseon näyttely- ja toimiloiiksi. Museotoiminta siirtyi 2008 valmistuneeseen merikeskus Vellamoon, jolloin Globus palasi koulurakennukseksi, nyt Kotkan lyseon käyttöön. Viimeisen laajan muutoksen myötä rakennus sai sisäpihan puolelle rungon ulkopuolelle sijoitetun hissitornin. Sisätilojen laajojen kunnostustöiden lisäksi uudistettiin myös rakennusta ympäröivä pihapiiri.



Kulttuuriarvot ja kehittäminen

Kotkan lyseon Globus on edustava 1900-luvun alun koulurakennus. Sopusuhtainen kivirakennuksen on edelleen siinä käytössä, johon se on alkujaan suunniteltu ja rakennettu.

Arvot: Kotkan lyseon Globus rakennus on rakennustaiteellisesti, kulttuuri- ja sivistyshistorian kannalta sekä kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennus kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja on rakennuksena maakunnallisesti arvokas.

Tyyli: Tyyllisesti Kotkan lyseon Globus rakennus on syntynyt aikakaudella, jossa kansallisromantiikka on jo sulautunut kansainväliseen jugendiin. Tästä muutoksesta kertovat palanneet klassiset piirteet sekä kansallisromantiikkaan kuuluvien suomalaisromanttisten luontokoristeaiheiden puuttuminen

Erityiset piirteet: Rakennuksen katutasen kerros on ylempää kerrosta yksinkertaisempi. Keltaiseksi rapattua seinäpintaa rytmittää symmetrisesti sommitellut ikkunat. Ylemmän kerroksen seinä on vaaleampi ja sitä on jaettu tiilipilasterein ja tiilikoristenauhoin. Katon mielenkiintoista muotoa lisää rakennuksen pääsisäänkäynnin yllä kohoava torni. Tornin huipulla oleva karttapalloa muistuttava keskuslämmityksen paisuntasäiliö luo identiteetin koko rakennukselle. Sisätilat mukailevat alkuperäistä ilmeisen hyvin. Molemmissa kerroksissa on aula, johon luokkahuoneet sekä muut tilat avautuvat. Kerroksia yhdistää aksiaalisesti sisäänkäyntiä seuraava porttas. Hyvin säilynyttä sisätilaa edustavat mm. portaikon yksityiskohdat, väliovet, ovien yhteydessä olevat fasettihiotut lasipinnat sekä sisätilan kattoja kannattelevat pilarit kapiteeleineen.

Suojelun tarve: Vaikka rakennuksen säilymiselle ei suoranaista uhkaa olekaan, on sen ulkoasun ominaispiirteitä, koristeellisia seinäpintoja, ikkunoiden ja ovien sommitelmia, materiaaleja ja väritystä sekä katon ja tornin muodostamaa kokonaisuutta vaalittava. Tulevien ylläpito- ja kunnostustoimien yhteydessä sekä erityisesti julkiseen rakentamiseen liittyvän runsaan talotekniikan osalta on huomioitava, etteivät talon rakennustaiteelliset ominaispiirteet heikkene muutosten myötä. Sisätiloissa tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan keskeisiä tiloja, auloja, portaitta sekä juhlasalin ominaispiirteitä.

Kuvateksti: Rakennuksen sisätilat on kunnostettu 2011 peruskorjauksen yhteydessä rakennuksen aikakautta ja tyyliä koristeita kunnioittaen.



3.5 HAUKKAVUOREN VESITORNI

Kohteen perustiedot

Osoite:	Keskuskatu 51
Kiinteistötunnus:	Osa alueesta 285-002-9903-0002
Valmistumisvuosi:	1920, (suunniteltu 1914)
Suunnittelija:	Arkkitehti Jussi Paatela
Asemakaavan käyttötarkoitus:	VP / mr, Puisto, jossa rakennusala matkailurakennukselle (1981)
Yleisen alueen pinta-ala:	125118m ²
Rakennusoikeus:	500k-m ²
Käytetty rakennusoikeus:	-k-m ² (Kaupungin paikkatietopalvelun mukaan)
Käyttämätön rakennusoikeus:	-k-m ²

Rakennuksen- ja maanomistus

Rakennuksen omistaja:	Kotkan kaupunki
Maanomistaja:	Kotkan kaupunki

Kuvat:

Kanerva Teuvo n.1960, Museovirasto kuvakokoelmat
www.systeemi.net

Lähteet:

Kymen vesi 100 vuotta juhlaulkaisu
Arkkitehtuurimuseo, Arkkitehdit -luettelo 2013



Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistama Kymenlaakson maakuntakaava. Ajantasaisessa maakuntakaavassa kuuluu Haukkavuoren vesitorni keskusta alueeseen C/s, keskustatoimintojen alue, jolla on suojeluarvoja. Haukkavuoren vesitorni on luetteloitu kaavan liiteasiakirjaan Kymenlaakson rakennuskulttuuri-kohteet (kohdenumero 43.0) sekä kaavan tausta-aineistoon kuuluvaan Kymenlaakson rakennuskulttuuri -teokseen 1992 (kohdenumero 43).

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava

Seudun oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa 7.2.2019 on Haukkavuoren vesitorni merkitty kuuluvaksi Intensiiviseen keskustatoimintojen alueeseen. Määräyksen mukaan alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilymiseen ja lisäämiseen.

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on saanut lainvoiman 16.12.2018. Haukkavuoren vesitorni merkinnällä VL, lähivirkistysalue. Osayleiskaavan liitteenä laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on Haukkavuoren vesitorni esitetty merkinnällä srE, suojeltavaksi esitetty rakennus (kohdenumero 12). Selvityksessä on arvioitu olevaa rakennettua kulttuuriympäristöä sekä lisäksi luetteloitu aluetta koskevia suojelumääräyksiä sekä aiemmin laadittuja inventointeja.

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

Haukkavuoren vesitorni kuuluu Ympäristöministeriön 2014 vahvistamaan Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta 1:5000, 1981

Haukkavuoren vesitornin kaava on vuodelta 1981. Edellisen kaavamuutoksen tavoitteena oli peruuttaa prof. Kivisen kaavaan liittyviä ylisuureksi osoittautuneita liikennealuevarauksia. 1980-luvun alun kaavassa yleinen alue on kaavoitettu puistoksi. Vesitorni on merkitty puistoon 500 kerrosneliön matkailurakennukseksi. Rakennuksen toimintaan määrätuille autopaikoille (5ap) ei ole määritelty sijaintia.



Suunnittelualueen ympäristö

Kotkan vanha vesitorni nykyisin Haukkavuoren näkötorni sijaitsee Kotkansaaren läntisessä osassa Haukkavuoren laella, Kotkansaaren korkeimmalla kohdalla. Tornia ympäröivä 12,5ha:n kallioalue on pääosin luonnontilaista puistomaista metsää. Yleinen alue kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon 0,55ha:n koilliskulmaa lukuun ottamatta. Kallion lakialue on suhteellisen paljas ja kuiva, mutta jyrkkiä rinteitä peittää havupuuvaltainen metsä. Haukkavuoren juurella on lännen ja pohjoisen suunnassa huvilamaista asuinrakentamista lähinnä viimevuosisadan alkupuoliskolta. Idässä sijaitsee kaupungin vanha rakennustaiteellisesti merkittävä sairaala, etelässä ammatillisen oppilaitoksen Kotekon rakennuskokonaisuus.

Kohteen historia

Vuosikymmenten ajan on Haukkavuoren alue ollut merkittävä keskustan laajenemisalue. Keskeisen Kotkansaaren tultua rakennetuksi 1900-luvun alussa, on Haukkavuoren tuntumaan rakennettu useita tilaa vaativia julkisen rakentamisen kohteita mm. oppilaitoksia sekä kaupunginsairaala. 1900-luvun alussa kaupungin tarvitsema vesi saatiin kaivoista. Kaivot olivat kuitenkin herkkiä pilaantumaan ja eikä puhtaan pohjaveden riittävyys ollut taattu. Kaupungin juomaveden saannin osalta katseet käännettiin siis ulkomaisten mallien mukaisesti pintavesiin eli vuolaana virtaavaan Kymijokeen. Kotkan vesilaitoksen perustamisen yhteydessä 1914, päätti kaupunginvaltuusto sijoittaa kaupungin vesitornin 35 metriä merenpinnan ylle kohoavalle Haukkavuoren laelle. Vesi torniin saataisiin Langinkosken rantaan rakennettavasta pumppaamosta. Klassistisen 8 kulmaisen vesitornin suunnitteli Arkkitehti Jussi Paatela. Veljensä Toivon kanssa he suunnittelivat useita julkisia rakennuksia ennen kaikkea pääkaupunkiseudulle, mutta myös maakuntiin. Kotkaan 1914 suunnitellussa vesitornissa on jugendin ja klassismin piirteitä. Ajan ihanteiden muuttuessa Paateloiden monumentaalinen tyyli muuttui yksinkertaisemmaksi, lähemmäs funktionalismin muotokieltä.

Vesitorni valmistui vasta 1920. Tornin huippu kohoaa 72 metriä merenpinnan yläpuolelle. Kirkkaalla säällä voi tornin huipulta nähdä 40 kilometrin päähän Suursaaren tai Kouvolaan saakka. Torniin alun perinkin rakennettua näköalatasannetta käytettiin sodan aikana ilmavalvontaan. Lähinnä Lottien vastuulle jäänyttä valvontaa suoritettiin vuoroissa yötä päivää vuosina 1939 -1942. Haukkavuoren vesitornin jäätyä pieneksi rakennettiin Jylpyn kallioille uusi torni 1953. Vesisäiliön tyhjentämisen jälkeen muutettiin Haukkavuoren torni pelkäksi näkötorniksi. Myöhemmin on näkötornin suomia poikkeuksellisia tiloja käytetty mm. kahvilana ja ravintolatilana sekä konserttien ja taidenäyttelyiden pitopaikkana.



Kulttuuriarvot ja kehittäminen

Haukkavuoren vesitorni on tärkeä osa Kotkan matkailua. Jo tornin juurelta avautuva maisema on näkemisen arvoinen ja torni toimii maamerkkinä kauas merelle sekä ympäröivään tieverkkoon. Teknisenä laitteena torni kertoo myös aikalaisten panostuksesta puhtaan veden saantiin.

Arvot: Haukkavuoren vesitorni on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistorian kannalta sekä kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennustaiteellisesti sekä tekniikaltaan torni on valtakunnallisesti merkittävä.

Tyyli: Tyyllisesti Haukkavuoren vesitornin ominaispiirteissä on Paateloiden klassisen kauden monumentaalisuutta. Kahdeksankulmaisen tornin umpinaisuudessa ja seinien hillityissä graniittisissa koristeaiheissa sekä tornin huipun katselutasanteessa on kuitenkin myös vahvoja jugendin piirteitä.

Erityiset piirteet: Tornia ympäröivä jyrkkärinteinen kallioalue on haastava alue rakentamiseen ja siksi se on aikanaan kaavoitettu puistoksi. Aluetta tulee kehittää puiston ehtoilla, lähinnä polkujen, portaiden, valaistuksen ja puistokalusteiden suhteen sekä avaamalla valittuja näkymiä polkujen varsille. Kohdentamalla alueen kulkuja tietyille reiteille, voidaan säästää lakialueen herkkää kasvillisuutta. Tornin nelikulmaisen jalustaosan holvatus sisäkaton alla sekä 12 metriä korkeassa entisessä vesisäiliössä järjestetään taidenäyttelyitä. Lähinnä kesäkaudella avoimena olevalle näköalatasanteelle johtaa ulkoseinän kehää myötäilevät portaat. Portaiden askeettinen olemus, seinäpintojen pienet ikkuna-aukot sekä portaikon varrella olevat yllätykselliset tilat tekevät kiipeämisestä mieleenpainuvan. Jalustaosan sisäilmassa havaitut ongelmat sen sijaan ovat tyhjentäneet säännöllisen kahvila- ja ravintolatoiminnan tornissa. Ongelmien aiheuttajaksi on arvioitu seiniin kapillaarisesti nousevaa kosteutta.

Suojelun tarve: Tällä hetkellä tornilla ei ole akuutisti suunniteltuja korjauksia tai muutoksia, mutta myös tulevaisuudessa on huolehdittava, että yksi Kotkan merkkirakennuksista pysyy aktiivisesti käytössä. Erityyppiset kehityshankkeet saattavat tuoda tullessaan myös erilaisia muospaineita. Pihapiirin järjestelyjen tai mahdollisten katosten lisäämisen yhteydessä tai uusia taloteknisiä laitteita lisättäessä tulee huolehtia siitä, että tornin yksinkertaisen perusolemuksen ja sisätilojen askeettisuuteen liittyvät arvot eivät heikkene. Myös pihapiiriin kuuluvia luonnonkivirakenteita, terasseja, portaita ja kaiteita sekä tornin pihapiiriin kiinteästi kuuluvia geologisia muodostelmia on vaalittava osana rakennusta.

Kuvateksti: Kotkansaaren korkeimmalla kohdalla maamerkkinä seisoo entinen vesitorni.



3.6 KOTKAN TEATTERITALO

Kohteen perustiedot

Osoite:	Keskuskatu 15
Kiinteistötunnus:	285-001-0015-0012
Valmistumisvuosi:	1927
Suunnittelija:	Arkkitehti Väinö Vähäkallio
1961 laajennuksen suunnittelija:	Arkkitehti Lauri Heinänen
2005 laajennuksen suunnittelijat:	Arkkitehtitoimisto Junkkari-Käppi-Toppila Oy
Asemakaavan käyttötarkoitus:	YY, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (2002)
Kiinteistön pinta-ala:	3994m ²
Rakennusoikeus:	5000k-m ²
Käytetty rakennusoikeus:	4794k-m ² (Kaupungin paikkatietopalvelun mukaan)
Käyttämätön rakennusoikeus:	206k-m ²

Rakennuksen- ja maanomistus

Rakennuksen omistaja:	Kotkan kaupunki
Maanomistaja:	Kotkan kaupunki

Kuvat:

Valokuvatarpeisto A.G. Salonen 1960-l

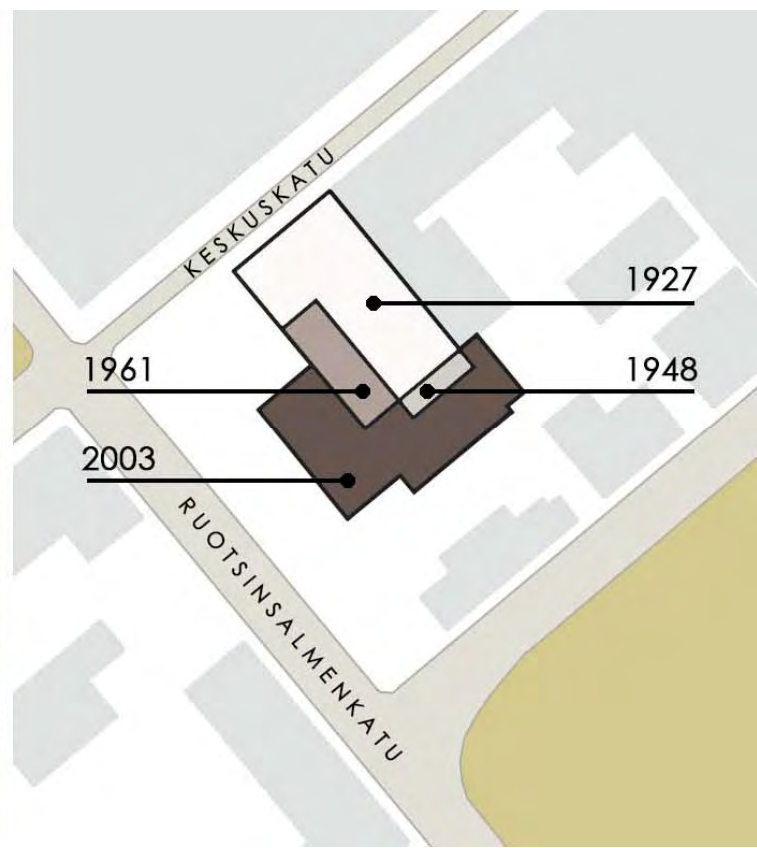
Kotkan Kaupunginteatteri sata vuotta, Hannu Tapiola 2008, Kuva A.G.Salonen

Lähteet:

Kotkan Kaupunginteatteri sata vuotta, Hannu Tapiola 2008

Arkkitehtuurimuseo, Arkkitehdit -luettelo 2013

www.kotkanteatteri.fi



Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistama Kymenlaakson maakuntakaava. Ajantasaisessa maakuntakaavassa kuuluu Teatteritalo keskusta alueeseen C/s, keskustatoimintojen alue, jolla on suojeluarvoja. Teatteritalo on luetteloitu kaavan liiteasiakirjaan Kymenlaakson rakennuskulttuuri-kohteet (kohdenumero 65.0) sekä kaavan tausta-aineistoon kuuluvaan Kymenlaakson rakennuskulttuuri -teokseen 1992 (kohdenumero 65).

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava

Seudun oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa 7.2.2019 on Teatteritalo merkitty kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen. Kotkansaaren keskustan osalta on määräys keskusta-alueiden arvokaiden erityispiirteiden säilyttämiseksi. Lisäksi määräysten mukaan vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää.

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on saanut lainvoiman 16.12.2018. Teatteritalo on merkinnällä PY, julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Osayleiskaavan liitteenä laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on Teatteritalo esitetty merkinnällä srE, suojeltavaksi esitetty rakennus (kohdenumero 17). Selvityksessä on arvioitu olevaa rakennettua kulttuuriympäristöä sekä lisäksi luetteloitu aluetta koskevia suojelumääräyksiä sekä aiemmin laadittuja inventointeja.

Kotkan kansallinen kaupunkipiisto

Teatteritalo kuuluu Ympäristöministeriön 2014 vahvistamaan Kotkan kansalliseen kaupunkipiistoon.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta 1:3000, 2002

Teatterin voimassa oleva asemakaava on laadittu edellisen mittavan muutoksen ja laajennuksen osana. Kulttuuri toimintaan osoitettu kokonaisuus on toteutunut kaavan mukaisesti ja kaavan voidaan katsoa olevan ajan tasalla suojeluskuntataloon liittyvää rakennussuojelua lukuun ottamatta. Papinkadun puoleiset putalot sen sijaan suojeltiin edellisen kaavamuutoksen yhteydessä.



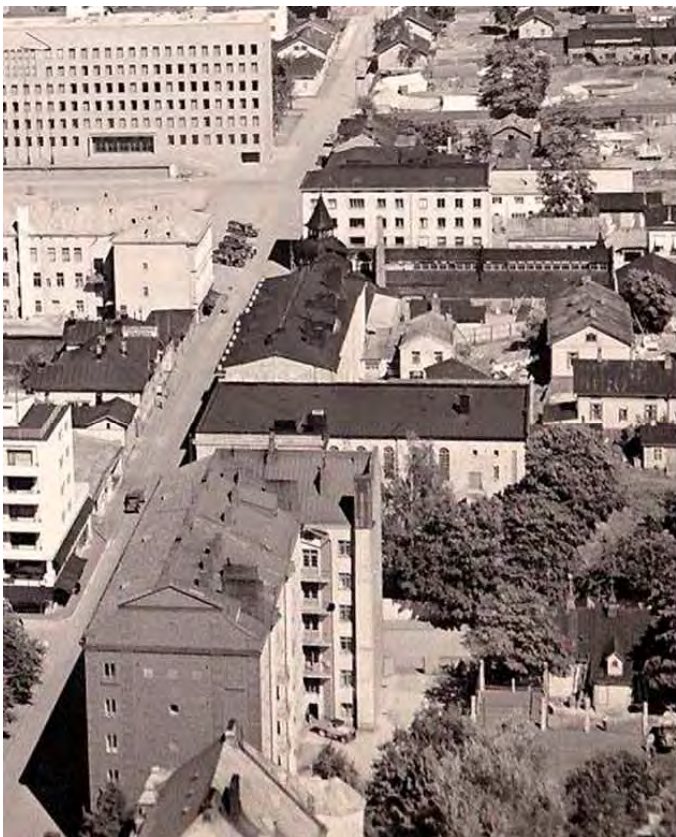
Suunnittelualueen ympäristö

Entisessä suojeluskuntatalossa toimii nykyisin Kotkan Kaupunginteatteri. Samalla tontilla on teatteri-
talo sekä teatterin toimistona toimiva 1898 rakennettu puinen asemakaavalla suojeltu kaupunkiraken-
nus. Teatterin eteen jäävä edusaukio jatkaa Sibeliuksen puiston ja Keskuskadun lehmitesplanadin
luomaa tilasarjaa. Etelän puolelta teatterin tontti rajautuu Isonpuiston valtakunnallisesti merkittävään
rakennettuun kulttuuriympäristöön. Teatterin rakennuksia ympäröivät useat merkittävät eri aikakausien
rakennukset. Teatteritalo edusaukiuineen kuuluu myös osayleiskaavan rakennus-, kulttuurihistorian
ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen (ma).

Kohteen historia

Teatteritalon vanhin osa on rakennettu Kotkan Suojeluskuntataloksi 1927. Rakennuksen suunnitteli
aikakautensa merkittävimpiä arkkitehteja oleva Väinö Vähäkallio, jonka tuotannon tunnetuimmat koh-
teet ovat punatiilisiä julkisia rakennuksia. Erityisesti myöhäisempi tuotanto pitää sisällään myös rapat-
tuja vaaleita funkistyylin rakennuksia. Kotkan suojeluskuntataloon Vähäkallio suunnitteli hyvin vähä-
eleisen, lähes funkiksen piirteitä muistuttavan vaalean seinäpinnan. Pikkuruutuiset maltillisesti koris-
tellut ikkunat sekä räystään koristefriisi edustavat kuitenkin klassismia. Pulpettikattoisen rakennuksen
toisen kerroksen juhlasalissa oli korkeat pyörökaarien koristamat ikkunat.

Toisen maailmansodan päätyttyä Suomi sitoutui lailla lakkauttamaan suojeluskunnat. Vajaassa
viikossa puolustusministeriö sekä monet muut sivistys- ja liikuntajärjestöt saivat 300 suojeluskuntara-
kennusta lahjoituksena. Kotkan suojeluskuntien kannatusyhdistyksen johtohenkilöt olivat aktiivisia te-
atterilaisia ja siksi Kotkan suojeluskuntataloa tarjottiin paikallisen teatterin käyttöön. Teatteri oli menet-
tänyt oman toimitilansa työväentalon vaurioituttua pommitusten seurauksena. Kotkan teatteri oli aloit-
tanut toimintansa Työväen teatterina 1908. Vasemmistolainen teatteri sai myöhemmin rinnalleen kil-
pailevan porvarillisen Kotkan Näyttämön. 1940 teatterit yhdistyivät muodostaen Kotkan Maakuntateat-
terin. Isännättömäksi jäänyt suojeluskuntatalo tarjosi palokuntatalossa evakossa toimineelle teatterille
paremmin soveltuvat tilat. Sodan jälkeen tapahtunutta suojeluskuntatalon vallanvaihtoa kuvaa raken-
nukseen sijoitetut kommunistisen puolueen piirijärjestön sekä Suomi-Neuvostoliitto-seuran toimistot.
Teatteritoiminnan alkaessa rakennusta muutettiin vähäisesti mm. näyttämöä laajennettiin naapuriton-
tista ostetulle suikaleelle. 1951 perustettiin kaupungin omistama Kotkan Kaupunginteatteri Oy. Samalla
rakennus koki ensimmäisen merkittävän muodonmuutoksen. 1960-luvun alussa valmistunut



remontti muutti rakennuksen sisäisiä järjestelyjä mutta myös julkisivuja. Salin ikkunat sekä Keskuskadun puoleiset katutaso-ikkunat muurattiin umpeen, sisäänkäynti siirtyi Ruotsinsalmenkadun puolelle ja rakennusta korotettiin kerroksella. Vuosituhannen vaihteeseen tultaessa oli teatterin tekniikka sekä tilat auttamatta vanhentuneita. 2000-luvun alussa teatteria laajennettiin ja peruskorjattiin mittavasti. Suurin ulkoinen muutos oli uuden näyttämötornin rakentaminen Ruotsinsalmenkadun puolelle. Samalla teatteritoiminta laajeni naapurikiinteistöstä vapautuneeseen entiseen elokuvateatteriin.

Kulttuuriarvot ja kehittäminen

Teatteritalo toimii nykyisin Kaupunginteatterin kotinäyttämönä. Alkujaan 1920-l olevassa useaan otteeseen laajennetussa rakennuksessa on 362-paikkainen sali, aputiloja, toimistoja sekä ravintola.

Arvot: Kotkan teatteritalo on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistorian kannalta sekä kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennuksena teatteritalo on maakunnallisesti merkittävä. Toiminnallisesti teatteri on tärkeä osa kaupungin kulttuurista olemusta.

Tyyli: Rakennuksen vanhin osa edustaa 20-l klassisismia. 1960-l toi modernistiset laajennukset.

Erityiset piirteet: Kotkan kaupunginteatterin rakennus on nykyisenä kokonaisuutenakin arvokas, mutta rakennushistorian kannalta merkittävimmät osat kuuluvat kuitenkin rakennuksen suojeluskuntatalovaiheeseen. Rakennuksen vanhinta kerrostumaa edustava Keskuskadun puoleinen julkisivu kuuluu kiinteästi keskuskadun 1920-luvun arvorakennusten ketjuun.

Suojelun tarve: Rakennuksen ylläpidon ja kehittämisen myötä on toivottavaa, että Keskuskadun puoleinen julkisivu säilyttää yksinkertaisen ja tyylipuhtaan olemuksensa ilman siihen kuulumattomia taloteknisiä lisäyksiä tai sähköisiä mainoslaitteita. Sen sijaan on toivottavaa, että julkisivusta 1960-luvulla poistettua aukotusta palautetaan alkuperäisen mukaiseksi. Tulevien korjaustoimenpiteiden myötä on toivottavaa tuoda esiin myös sisätiloissa olevia uudempien pintojen alle jääneitä kulttuurikerroksia.

Kuvateksti: Vasemmalla teatterin toimistona toimiva Papinkadun suojeltu puutalo. Keskellä Suojeluskuntatalon pääportaikon (nyk. teatterin henkilökunnan porras) vahvaa symboliikkaa. Oikealla teatterin nousevan katsomon alla olevaa rakennuksen juhlasalin alkuperäistä kalanruotoparkettia sekä kattovalaisin.



3.7 KOTKAN KAUPUNGINTALO

Kohteen perustiedot

Osoite:	Kustaankatu 2
Kiinteistötunnus:	285-001-0011-0001
Valmistumisvuosi:	1934
Suunnittelija:	Arkkitehti Erkki Huttunen
Asemakaavan käyttötarkoitus:	Yh, hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (1968)
Kiinteistön pinta-ala:	1892m ²
Rakennusoikeus:	5500k-m ²
Käytetty rakennusoikeus:	6903k-m ² (Kaupungin paikkatietopalvelun mukaan)
Rakennusoikeuden ylitys:	1403k-m ²

Rakennuksen- ja maanomistus

Rakennuksen omistaja:	Kotkan kaupunki
Maanomistaja:	Kotkan kaupunki

Kuvat:

Kyytinen Pekka n.1950, Museovirasto kuvakokoelmat
Kanerva Teuvo 1960, Museovirasto kuvakokoelmat
Kotkan Kaupungintalo -teos, Kotkan kaupunki / Sirkka Soukka 1984

Lähteet:

Kotkan Kaupungintalo -teos, Kotkan kaupunki / Sirkka Soukka 1984
Arkkitehtuurimuseo, Arkkitehdit -luettelo 2013
Abacus, Ajankohta 3, Erkki Huttunen. Teppo Jokinen, Suomen Rakennustaiteen museo 1993



Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistama Kymenlaakson maakuntakaava. Ajantasaisessa maakuntakaavassa kuuluu Kaupungintalo keskusta alueeseen C/s, keskustatoimintojen alue, jolla on suojeluarvoja. Kaupungintalo on luetteloitu kaavan liiteasiakirjaan Kymenlaakson rakennuskulttuurikohteet (kohdenumero 68.0) sekä kaavan tausta-aineistoon kuuluvaan Kymenlaakson rakennuskulttuuri -teokseen 1992 (kohdenumero 68).

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava

Seudun oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa 7.2.2019 on Kaupungintalo merkitty kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen. Kotkansaaren keskustan osalta on määräys keskusta-alueiden arvokkaiden erityispiirteiden säilyttämiseksi. Lisäksi määräysten mukaan vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää.

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on saanut lainvoiman 16.12.2018. Kaupungintalo on merkinnällä PY, julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Osayleiskaavan liitteenä laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on Kaupungintalo esitetty merkinnällä srE, suojeltavaksi esitetty rakennus (kohdenumero 31). Selvityksessä on arvoitettu olevaa rakennettua kulttuuriympäristöä sekä lisäksi luetteloitu aluetta koskevia suojelumääräyksiä sekä aiemmin laadittuja inventointeja.

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

Rakennus kuuluu Ympäristöministeriön 2014 vahvistamaan Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta 1:3000, 1968

Kotkan kaupungintalon rakennus on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. 6-kerroksiseksi merkityn rakennuksen sallittu rakennusoikeus on ylittynyt merkittävästi. Kiinteistön toimintaan määrätyt autopaikat eivät sijaitse tontilla, vaikka kaavassa rakennuksen alalle on merkitty auton säilytyspaikan rakennusala. Prof. Kivisen 1960-luvulla laatimassa kaavassa Kaupungintalo edustaa säilyväksi katsottua poikkeusta, sillä kaavaan piirretty rakennusala, noudattelee rakennuksen hahmoa.



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Kaupungintalo kuuluu RKY aluerajaukseen ”Kotkan kaupungintalo ja Kotkan säästöpankki”. Ote RKY-alueen kuvauksesta: ”Kotkan keskustoria reunustaa kaksi modernismin arkkitehtuurin merkkiteosta 1930-luvulta, massiivinen kaupungintalo ja pieni funktionalistinen Suomalaiseksi Säästöpankiksi rakennettu pankkitalo. Erkki Huttusen suunnittelema kuusikerroksinen, kapearunkoinen kaupungintalo, joka sulkee toriaukion itälaidan, edustaa monumentaalista funktionalismia. Julkisivujen symmetrian rikkovat keskiakselista sivuun sijoitetun valtuustosalin kapeat ja korkeat ikkunat. Ala-aulan ja portaikon lepotasojen lattioissa on kunkin kerroksen toimintoja kuvaavat taiteilija B. Tuukkasen mosaiikit.”

Suunnittelualueen ympäristö

Kaupungin monumentaalisen keskustan sijainti juontaa juurensa aina Ruotsinsalmen linnoituskaupunkiin saakka. Nykyisen torin ympäristöön kaavailtiin 1800-l puolivälissä torin ja virastojen lisäksi koulua sekä kirkkoa. Keskusta-alue on lähes kauttaaltaan ruutukaavaa. Kaupungintalon väljä sijoittuminen torin ja puiston reunalle korostaa rakennuksen julkista luonnetta. Torin ympäristö kuuluu osayleiskaavan rakennus-, kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen (ma).

Kohteen historia

Kaupungin perustamisen jälkeen toimi raatihuone torin reunalle 1896 rakennetussa Stellan talossa. 1920-luvulla perustettiin rakentamistoimikunta edistämään oman kaupungintalon aikaansaamista. Rakennuksen sijaintia arvioimaan pyydettiin kaksi aikansa tunnetuinta asemakaava-arkkitehtia Otto livari Meurman sekä Birger Brunila. Vaihtoehtoisiksi paikoiksi valittiin Palotorninvuoren laki sekä torin reunalla kohoava Valakallio, joka oli jo vuosikymmeniä toiminut ”puhujakorokkeena” torilla pidetyissä tilaisuuksissa. 1930 kaupunginvaltuusto valitsi valakallion kaupungintalon arvolle soveliaaksi paikaksi. Rakennuksen suunnittelijaa etsittiin monivaiheiseksi venyneen arkkitehtuurikilpailun perusteella. Viimein vuonna 1933 voittajaksi valittiin Erkki Huttusen laatima funkishenkinen suunnitelma. Huttunen on suunnitellut huomattavan määrän julkisia ja yksityisiä rakennuksia eri puolille maata. Parhaiten hänet tunnetaan SOK:n funktionaalisten konttori-, myymälä, ja varastorakennusten suunnittelijana.

Kuvateksti: Kaupungin ja Arkkitehtiliiton toimeenpanemaan Kotkan kaupungintalon suunnittelukilpailuun lähetettiin 40 luonnosta. Kuvassa Erkki Huttusen voittanut ehdotus, josta karsittiin myöhemmin Keskuskadun ja Kustaankadun puoleiset matalat siipiosat.



Monumentaalista funkista oleva kuusikerroksinen Kotkan kaupungintalo päätettiin toteuttaa vaiheittain. Myöhemmin toteutettavaksi jäisivät päämassaa täydentävät juhlasali- sekä kirjastosiivet. Myös koko rakennusmassan leveydeltä torille laskeutuvat portaat korvattiin tila- ja kustannussyistä terassin päätyyn rakennettavilla portaita. Kaupungintalon suunnittelussa Huttusta avusti Harry Schreck, joka vastasi lähinnä sisätilojen suunnittelusta sekä Aulis Blomstedt, joka tutki julkisivujen ja ikkuna-aukotuksen mittasuhteita. Suunnittelu- ja rakennustyön valvojaksi palkatun J.S. Siren vaikutuksesta suunnitelma sai ilmeisesti sille ominaisen monumentaalisen edustusarkkitehtuurin luonteen.

Rakennustyöt alkoivat syksyllä 1933. Graniittisokkelin päällä nousevat tiilestä muuratut rapatut seinät sekä rautabetoniset lattialaatat. Puritaaninen funkistyyli ohjasi rakennuksen teknisiä ratakisuja. Moderneja ratkaisuja edustivat mm. lattian ale piiloon asennetut ovipumput, pystyakseloidut kääntökunat sekä rakennusrungon sisään rakennetut kattovesien syöksyputket. Johdotukset sekä huoneiden pistorasiat oli asennettu lattiaan siten, että seinäpinnat jäivät tekniikasta puhtaiksi. Aulatilojen, hissien ja kokoushuoneiden lasiovet edustivat demokratian ihanteiden mukaista päätöksenteon läpinäkyvyyttä. Arkkitehti Huttunen suunnitteli osin myös rakennuksen funkishenkisen kalustuksen. Greta Skogster vastasi sisustuksessa käytetyistä tekstiileistä sekä mm. valtuustosalin seinävaatteesta. Keskeistä Kotkaa kuvaava seinävaate oli valmistuessaan maamme suurin seinäkudus. Bruno Tuukkasen käsialaa ovat mm. aulojen ja porrastasanteiden marmori- ja betonimosaiikkityöt. Työt symboloivat kuskakin kerroksessa alun perin olleita toimintoja. Muita rakennukseen kiinteästi liittyviä taideteoksia on mm. terassin edessä seisova Essi Renvallin ”Kotkan Pojat” -pronssiveistos 1951 sekä kaupunginhallituksen kokoushuoneen seinällä oleva Albin Ikosen ”Tukinuitajat” -veistos. Gunnar Finne laati rakennuksen pohjoisseinään ”Kotkan Vaakuna” reliefin. Finne suunnitteli myös torin puolen seinää reunustavien lipputankojen koristeelliset nupit.

Sota-ajan muistona on edelleen nähtävissä sirpaleen iskemiä mm. aulan portaisissa. Sodan päätyttyä rakennukseen muutti väliaikaisesti Viipurin lääninhallitus. Alkuaikojen väljyys muuttui ahtaudeksi 300 työntekijän työskennellessä kaupungintalon suojissa. Lääninhallituksen muutettua Kouvolaan sijoittui kaupungin kirjastolaitos vapautuneisiin tiloihin.

Kaupungintalo on säilyttänyt olemuksensa suhteellisen hyvin. Ulkoisesti suurin muutos lienee pystyakseloitujen ikkunoiden vaihtuminen vaaka-akselisiin ikkunoihin. Sisäntuloa on säilyttänyt kasvonsa, mutta sen sijaan kerroksissa maisema on muuttunut melkoisesti. Suurin muutos lienee

Kuvateksti: Kaupungintalon julkista ja monumentaalista luonnetta korostaa rakennukseen kiinteästi kuuluvat taideteokset mm. Kotkan Pojat- pronssiveistos ja porrastasanteiden mosaiikkityöt.



tapahtunut 1970-luvulla, jolloin sisustusta modernisoitiin voimakkaasti. Lattia- ja seinämateriaalit sekä värit muuttuivat, valaistus upotettiin alas laskettujen kattojen sisään ja kalustus muutettiin aikakauden tyylin mukaiseksi. Sisustussuunnitelmat sekä kalusteiden valinnat ovat osin Yrjö Kukkapuron käsialaa.

Kulttuuriarvot ja kehittäminen

Kotkan kaupungintalo edustaa merkittävää osaa Kotkan nykyisestä olemuksesta. Rakennus on edelleen siinä käytössä, mihin se on aikanaan valmistunut, kaupungin virastoina sekä ennen kaikkea demokraattisen päätöksenteon merkittävimpänä paikkana kaupungissa.

Arvot: Kotkan kaupungintalo on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistorian kannalta sekä kaupunkikuvalisestisesti arvokas. Rakennus kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja yhdessä Säästöpankin rakennuksen kanssa se on yksi maamme merkittävimmistä funktionalistisen tyyli suunnan rakennuksista. Kaupungintalo on valtakunnallisesti sekä kansainvälisesti merkittävä.

Tyyli: Tyyllillisesti Kotkan kaupungintalo edustaa funktionalismia. Rakennuksen ulkoasussa on kuitenkin myös funktionalismin ihanteiden vastaisia monumentaalisia edustusarkkitehtuurin piirteitä.

Eriytyiset piirteet: Eurooppalainen funktionalismi levisi yli mantereen 1920-l aikana. Tyylin keskeinen sisältö koostui tarkoituksenmukaisuudesta ja tasa-arvosta. Suomessa funkis oli lähinnä pyrkimystä nykyaikaisuuteen. Vain osittain toteutuneen kaupungintalon monoblock-tyylinen hahmo nousee toriaukion ylle yksinkertaisena ja monumentaalisenä. Säännöllisessä ikkunajaossa korostuu valtuustosalin korkeiden ikkunoiden luoma ryhmä sekä puiston puolella portaikon alhaalta ylös asti jatkuva ruudukkoikkuna. Ulkoasua leimaa funktionalismille vieras kovuus. Tasa-arvon ihanteiden sijaan rakennuksessa on havaittavissa tiettyä valtasymboliikkaa. Sisätilojen ilme on kevyempi. Sisääntuloaulasta nouseva valoisa ja jäntevä portaikko sekä eri kerrosten aulatilat muodostavat arkkitehtonisesti upean tilasarjan. Sisätilojen muutos on kuitenkin ollut raju. Ala-aulaa ja valtuustosalia lukuun ottamatta ovat alkuperäiset värit, tekstiilit ja kiiltomaalatut pinnat kadonneet tehtyjen kunnostustoimien yhteydessä.

Kuvateksti: Rakennuksen alkuperäisessä suunnittelussa sekä kalustuksessa pidettiin tiukasti kiinni funktionalismin päämääristä. Tavoitteeseen pääsemiseksi mm. kaikki talotekniikka asennettiin piiloon, vasemmalla lattian alle asennettu ovipumppu. Alkuperäisiä Erkki Huttusen suunnittelema kalusteita on kaupungintalon eri tiloissa arkikäytössä edelleen runsaasti.



Myös alkuperäiset väliovet sekä hissien pikkuruutuiset tammiovet ovat vaihtuneet tavanomaisiin laa-kaoviin. Alun perin vaalitut puhtaat seinäpinnat ja katot ovat monin paikoin peittyneet teknisillä laitteilla ja johtokoteloilla. Vasta 2000-luvulla ollaan heräämässä tämän teknisen kuorrutuksen aikaansaamaan kulttuuriarvoja näivettävään vaikutukseen.

Suojelun tarve: Tulevien kunnostustöiden yhteydessä tulee rakennuksen suhteellisen hyvin säilynyttä ulkoasua vaalia. Erityisesti tulee vaalia puhtaiden seinäpintojen, tasakaton sekä puukehyksisten ikkunoiden sekä pronssiovien luomaa kokonaisuutta. Mahdolliset talotekniset lisäykset tai muutokset eivät saa merkittävästi muuttaa rakennustaiteellisia arvoja. Rakennuksen sisätiloissa tulee normaalin ylläpidon ja muutosten myötä pyrkiä lähemmäs alkuperäistä materiaalikirjoa ja värytystä mm. linoleumi-lattioiden osalta. Erityisesti tulee vaalia aulojen ja portaiden luomaa tilasarjaa sekä tilojen yksityiskohtia, alkuperäisiä pronssiovia, porraskaiteita lattioiden mosaiikkipintoja sekä valtuustosalin kalusteita ja yleisöparven lattian alkuperäistä pinnoitetta. Rakennukseen kuuluvaa eri aikakausien irtokalustusta tulee myös vaalia ja käyttöä kehittää. Kaupungintalolla on edelleen päivittäisessä käytössä harvinaisen hieno 1930-luvun Bauhaus-tyylisten metalliputki-huonekalujen kokoelma. Erityistä arvoa sisätilojen kalustuksessa tulee antaa alkuperäiselle funkiskalustukselle sekä Kukkapuron 1970-luvun aikakaudelle. Nykyisen tilanteen, jossa rakennuksen sisällä tekniikkaa on lisätty melko surutta seiniin sekä kattoihin tulee muuttua siten, että tavoitteena on funktionalismiin erottamattomasti kuuluvat puhtaat ja selkeät pinnat. Tavoitteen saavuttamiseksi tulee tutkia kokonaisvaltaista ratkaisua, jossa päästäisiin eroon jälkikäteen asennetuista koteloista, kouruista, teknisistä kaapeista, rakennuksen tyyliin kuulumattomista valaisimista sekä myös alas lasketuista sisäkatoista. Rakennuksen vaalimiseen lisähaastetta tuo rakennuksessa havaitut palotekniset puutteet. Puutteen korjaamiseksi on esitetty mm. uuden poistumisportaan rakentamista. Ensisijaisesti tulisi tutkia muita ratkaisumalleja, mutta mikäli uusi poistumistie päätetään toteuttaa, tulee ensisijaisesti tutkia rakennuksen vaipan sisään sijoitettavaa porrasta. Mikäli portas toteutetaan, tulee se suunnitella ja toteuttaa erityistä huolellisuutta, suunnittelijan ammattitaitoa sekä tyylihistoriallista asiantuntijuutta käyttäen.

Kuvateksti: Vasemmalla kuva kaupunginhallituksen kokoushuoneesta alkuperäisessä asussaan. Pölyä keräävät kangasverhot on myöhemmin korvattu ikkunalasien väliin asennetuilla säleiverhoilla. Oikealla kokouspöydän takana näkyvä nurkka tänään. Tekniset pinta-asennus-koteloinnit kuorruttavat rakennuksen sisätilaa heikentäen sen arvoa merkittävästi. On ristiriitaista, että suurin uhka rakennuksen arvojen säilymiselle muodostuu rakennuksen ylläpidosta itsestään.



4. ASEMAKAAVA

Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, mahdolliset asukkaat, naapurit ja kiinteistössä toimivat yritykset, yhdistykset ja organisaatiot eli kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, puistotoimisto, kulttuuri-, opetus-, päivähoito- sekä liikuntatoimi sekä lisäksi Kotkan aluepelastuskeskus, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson sosiaali- ja terveystieteiden kuntayhtymä Kymsoote sekä Kymenlaakson museo.

Osallisiksi Kotkan kaavoitushankkeissa ovat ilmoittautuneet myös seuraavat yhdistykset; Meri-Kymen Luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry sekä Kotka-seura ry.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä lehti-ilmoituksella sekä kaupungin nettisivuilla www.kotka.fi/asemakaavat. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan sisällöstä. Kaavaan vaikuttavat näkökannat on pyritty huomioimaan suunnitteluprosessissa. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaluonnokseen

...

Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaehdotukseen

...

Asemakaavan rakenne ja kaavan vaikutusten arviointi

Nyt suojeltavien rakennusten ryhmä on kattava läpileikkaus 1900-luvun alkupuolen kivirakenteisesta julkisesta rakentamisesta. Ryhmään kuuluu kouluja ja virastoja, poliittisia järjestörakennuksia, kuten työväentalo sekä suojeluskuntatalo sekä lisäksi teknistä rakentamista edustava vesitorni. Kunkin rakennuksen tyylihistorialliset ominaispiirteet kuvaavat aikakautensa poliittista ja taloudellista tilannetta. Rakennusten ryhmä kuvaa myös rakentamisen tyylihistoriallista kehittymistä osana kansakunnan ja kaupungin kehitystä. Seitsemän suojeltavan rakennuksen tyylihistoriallinen kehitys alkaa kansallisromantiikasta, sekoittuen kansainväliseen jugendiin. Itsenäisyyden ajan tyylejä edustavat 20-luvun klassisismi sekä sitä seurannut funktionalismi.

Asemakaavamuutoksen välittömät ja näkyvät vaikutukset ympäristöön ovat suhteellisen vähäiset. Pidemmän aikavälin vaikutukset voivat olla kuitenkin varsin merkittäviä ilmentyen arvokkaan rakennuskannan säilymisenä jälkipolville. Säilyttämisen lisäksi tavoitteena on palauttaa arvokkaita rakennuksia lähemmäs niiden alkuperäisiä rakennustaiteellisia tavoitteita käyttämällä tulevissa ylläpito ja muutostöissä kohteen alkuperään soveltuvia materiaaleja, värejä ja tekniikoita. Suojelumääräys on kirjoitettu siten, että sitä voidaan soveltaa kaikkiin nyt suojeltaviin kohteisiin. Määräys ulottuu rakennuksen ulkoisen olemuksen lisäksi myös rakennuksen sisätiloihin, jossa kussakin rakennuksessa pyritään vaalimaan rakennuksen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvia keskeisiä sisätiloja. Tavoitteena on kiinnittää huomiota erityisesti julkisissa rakennuksissa havaittavaan rakennuksen sisätilojen ja ulkoasun luomaan rakennustaiteelliseen kokonaisuuteen. Sisätiloista usein aulat, portaikot, salit ja muut kokoontumistilat kuuluvat erottamattomasti rakennuksen arvokkaaseen alkuperäiseen arkkitehtuuriin sekä merkitykselliseen kulttuurihistoriaan. Kaava kiinnittää huomiota myös suojeltavan rakennuksen välittömän pihapiirin arvokkaisiin ominaisuuksiin mm. Kaupungintalon ja Vesitornin kiviterasseihin ja -portaisiin sekä Oikeustaloa ja Lyseon Globusta ympäröivään puustoon. Nykyaikaisten teknisten ratkaisujen soveltaminen arvokkaaseen rakennukseen voi muodostua hyvin haasteelliseksi. Ilmastointikonehuoneet, lauhduttimet, aurinkopaneelit sekä putki- ja johtokotelot ovat satavuotiaassa rakennuksessa vieraita elementtejä. Kaavamuutoksella etsitään tasapainoa rakennustaiteellisten arvojen ja nykyaikaisten teknisten ratkaisujen välille. Tämä tavoite korostaa ammattitaitoisen suunnittelun merkitystä sekä kehityshankkeiden yhteydessä tapahtuvaa avointa ratkaisuhakuista vuoropuhelua.

Nykyisin julkisissa rakennuksissa tavoitellaan joustavia ja muunneltavia tiloja, jotka soveltuvat useaan eri käyttötarkoitukseen. Koulut, kirjastot, harrastepiirit ja vaikkapa terveystilat voivat nykyisin sijaita samoissa tiloissa. Monikäyttöisyys nostaa rakennuksen käyttöastetta ja heijastuu siten intensiivisempänä ylläpitona. Tästä syystä kaavamuutoksen kohteena olevat koulut on merkitty käyttötarkoitukseltaan monikäyttöisyyttä mahdollistavalla Y, yleisten rakennusten korttelialue -merkinnällä. Kulttuuritoimintaa palvelemaan on merkitty Konserttitalo sekä Teatteritalo. Kaupungintalo on merkinnällä YH, hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Vesitorni on matkailua palveleva rakennusala puistossa. Suomen Pankki on käynnissä olevan muutoksen vuoksi merkitty melko laajan käyttötarkoituskirjon mahdollistavalla merkinnällä K, liike ja toimistorakennusten korttelialue.

Kaavamuutoksella korjataan myös voimassa olevan kaavaan syntyneitä epäajantasaisuuksia mm. nykykäyttöön nähden ristiriidassa olevia käyttötarkoituksia. Nykyisen lainsäädännön mukaista tulkintaa on käytetty myös käytetyn kerrosalan laskemisessa sekä määriteltäessä kerrosten lukumäärää. Laskenta on suoritettu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen kanssa. Pinta-alaa kuvaavat luvut on esitetty kerrosalaneliömetrejä k-m²)

ARCUS

1.krs (kellarintaso)	1040	(pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, osin maan päällä = kerros)
2.krs	1000	
3.krs	1090	
4.krs	918	
YHT	4048	KAAVAAN 4150, (IV KERROSTA)

KONSERTTITALO

Kellari	250	(maan alla = ei kerros)
1.krs	1250	
2.krs	1150	
3.krs	685	
4.krs (ullakontaso)	180	(pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja = kerros)
(Liikerakennussiipi)	500	
YHT	3515	KAAVAAN 3650 / 550, (IV / II KERROSTA)

SUOMEN PANKKI

1.krs (kellarintaso)	327	(pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, osin maan päällä = kerros)
2.krs	382	
3.krs	382	
4.krs	382	(pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja = kerros, laajennettavissa)
(Laajennusosa)	624	(kellari ei pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, maan alla = ei kerros)
YHT	1473	KAAVAAN 1500 / 630, (IV / II KERROSTA)

GLOBUS

1.krs (kellarintaso)	444	(pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, osin maan päällä = kerros)
2.krs	555	
3.krs	555	
4.krs (ullakontaso)	85	(pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja = kerros)
YHT	1639	KAAVAAN 1700, (IV KERROSTA)

VESITORNI

1.krs	159	
2.krs	58	
YHT	217	KAAVAAN 300, (II KERROSTA)

TEATTERITALO

Kellari	-	(ei pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, maan alla = ei kerros)
1.krs	1028	
2.krs	1636	
3.krs	565	
4.krs	1120	
5.krs (ullakontaso)	250	(pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja = kerros)
Puurakennus	281	
YHT	4599	KAAVAAN 5000 / 350, (V KERROSTA)

KAUPUNGINTALO

1.krs (kellarintaso)	330	(pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, osin maan päällä = kerros)
2.krs	905	
3.krs	905	
4.krs	905	
5.krs	905	
6.krs	905	
7.krs	710	
8.krs (ullakontaso)	630	(pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja = kerros)
YHT	6195	KAAVAAN 6250, (VIII KERROSTA)

Asemakaavan toteutus

Kaupunki vastaa asemakaavamuutoksen laatimisen kustannuksista. Tavoitteena on kaavan lainvoimaisuus kesään 2020 mennessä. Hankeen osapuolet, rakennusten omistajat, kaupunki sekä muut viranomaiset ovat aktiivisesti yhteydessä toisiinsa koko hankkeen ajan.