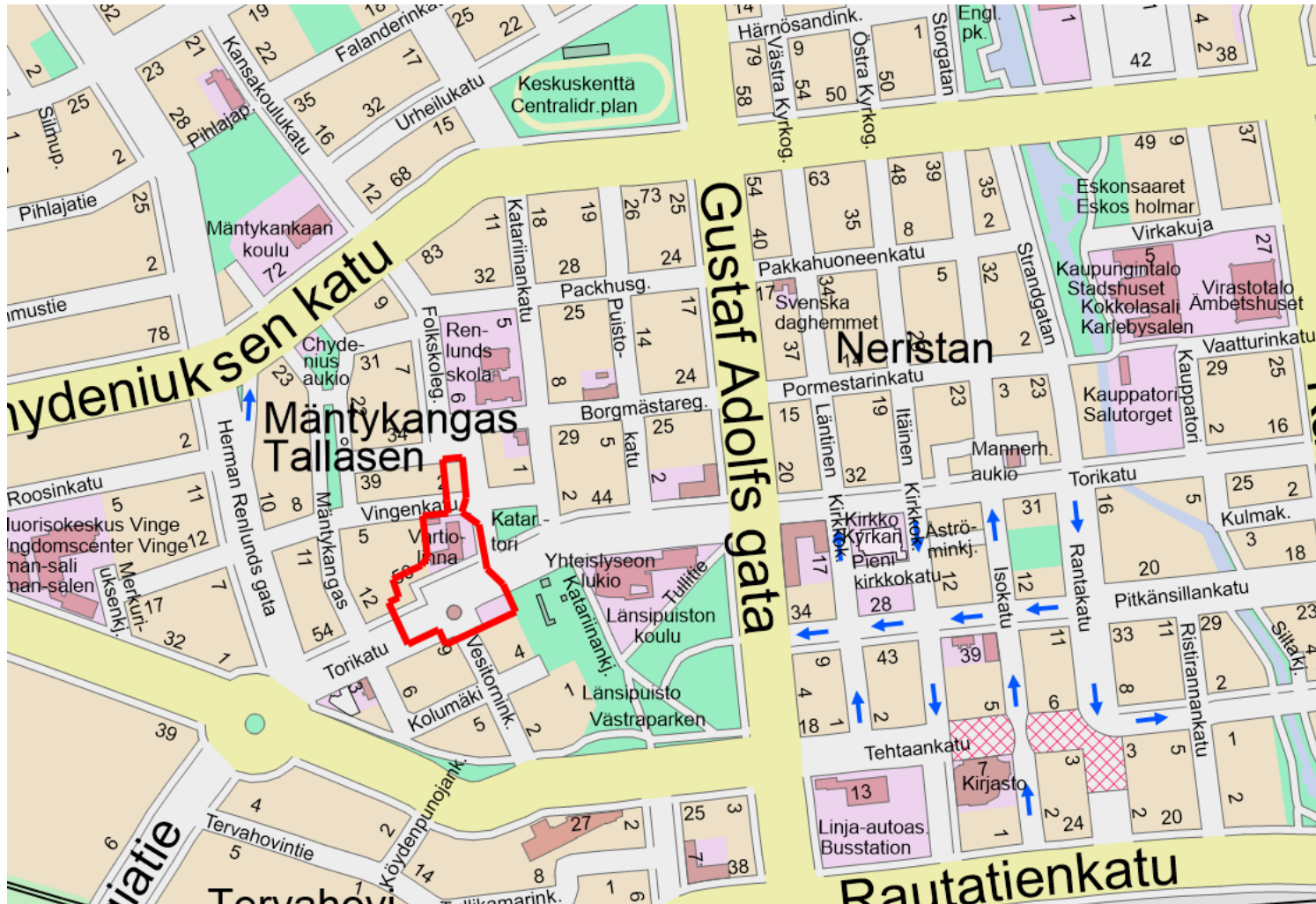




ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / TORIKATU 50 YMPÄRISTÖ

13.6.2023



ASEMAKAAVATYÖN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAU

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan osaa kortteleista 3, 6 ja 11, katualuetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.

Kaavan tunnus: 272 7/25

Kaavan päiväys: 9.1.2023, 13.6.2023

Kaavatyön koodi: G192

Asiakirjatunnus: 340/10.02.03/2021

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

Suunnittelutyöryhmä: kaavoitusarkkitehti Jenny Jungar (joulukuu 2022 saakka) p. 044 7809 375 (vastuullinen suunnittelija), kaavasuunnittelija Ingela Borgmästars-Hagnäs (joulukuu 2022 saakka) p. 040 8065 431 ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan länsiosaan Vartiolinnan (kaupunginteatteri), vanhan vesitornin ja osoitteessa Torikatu 50 sijaitsevan nk. RTV-talon ympäristöön. Suunnittelualueella Katariinan kalmiston puolella sijaitseva Y-tontti on nykyisellään rakentamaton. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee Katariinantorin laidalla sijaitseva entisen Sandkvistin väriliikkeen funkkisrakennus. Kaava-alue on kokonaisuudessaan Kokkolan kansallisen kaupunkipuiston aluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 ha. Kannen karttaotteessa on esitetty suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

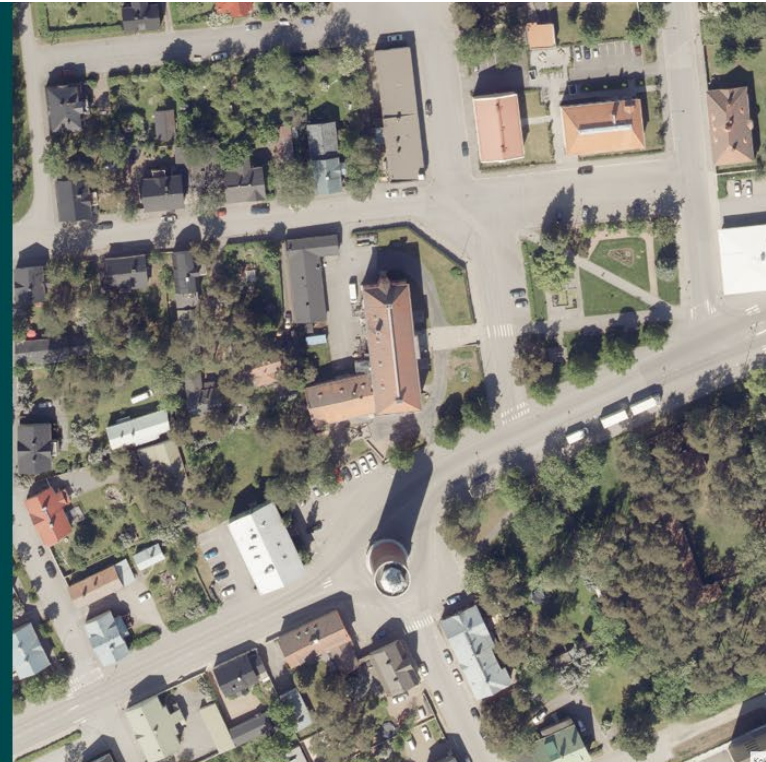
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Torikatu 50 ympäristö*.

Asemakaavatyöllä tutkitaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti; tarvittavat käyttötarkoitusten muutokset, rakennusoikeudet, mahdollinen lisärakentaminen, pysäköintijärjestelyt sekä yksittäisiin rakennuksiin että laajemmin korttelialueisiin osoitettavat suojelumerkinnot.



1943



2019

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG	5
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Mäntykankaan puutaloalue (VAT/RKY -alue) ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta	8
3.3 Kansallinen kaupunkipuisto	9
3.4 Suunnittelutilanne	10
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	13
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	13
4.2 Keskeiset osalliset	13
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	17
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen	17
5.3 Kaavan rakenne	19
5.4 Aluevaraukset	20
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	21
7 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	23
8 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	23
9 NIMISTÖ	23
10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE.....	25

Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan länsiosaan Vartiolinnan (kaupunginteatteri), vanhan vesitornin ja osoitteessa Torikatu 50 sijaitsevan nk. RTV-talon ympäristöön. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee Katariinantorin laidalla sijaitseva entisen Sandkvistin väriliikkeen funkkisrakennus. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti merkittävää Mäntykankaan puutaloaluetta (VAT/RKY -alue). Suunnittelualueen rakennukset ovat arvorakennuksia, joista merkittävämpänä rakennussuojelulailta suojeltu Vartiolinna (nyk. kaupunginteatteri). Alue sijoittuu kokonaisuudessaan Kokkolan kansallisen kaupunkipuiston alueelle.

Kaupunginhallitus päätti 23.8.2021 §374 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen ja mm. että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Keskeiset kaavaratkaisussa osoitetut käyttötarkoituserkinnät ovat AL/s (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää, RTV talo), K/s (liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää, Sandkvistin talo), Vartiolinnan ja nk. RTV-rakennuksen välille sekä vesitornin itäpuolelle on osoitettu Puisto (VP/s) sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten tonteille osoitetut käyttötarkoitukset SR (vanha vesitorni, rakennussuojelualue) ja SRS (Vartiolinna, rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue). Kaavaratkaisussa on osoitettu yleiskaavan ja kaava-aloitteen tavoitteiden mukaisesti tonteille tarvittavat käyttötarkoitusten muutokset, rakennusoikeudet, lisärakentaminen sekä tärkeimpänä arvorakennuksiin sekä laajemmin korttelialueisiin osoitettavat suojelumerkinnät alkuperäisten vuoden 1909/1915 asemakaavojen alueelle.

Planområdet ligger i västra delen av stadskärnan i en omgivning där Skyddskårshuset "Vartiolinna" (stadsteatern), gamla vattentornet och s.k. RTV-huset på adressen Torggatan 50 är belägna. Därtill ingår funkisbyggnaden (tidigare Sandkvists måläffär) intill Katarinetorget i planområdet. Planområdet ingår i sin helhet i Tallåsens trähusområde som är av nationell betydelse (VAT/RKY-område). Planområdets byggnader är värdebyggnader av vilka den viktigaste är Skyddskårshuset "Vartiolinna" (numera stadsteater) som är skyddat med stöd av byggnadsskyddslagen. Området är i sin helhet beläget inom Karleby nationalstadspark.

Stadsstyrelsen beslutade 23.8.2021 § 374 inleda utarbetandet av en detaljplaneändring och bl.a. att detaljplanen är av väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige.

Centrala anvisade användningsändamålsbeteckningar i planlösningen är AL/s (kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där för stadsbilden värdefulla särdrag ska bevaras, RTV-huset), K/s (kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader där se men tanke på stadsbilden värdefulla särdrag bör bevaras, sandkvists byggnad), Parken (VP/s) mellan Vartiolinna och s.k. RTV-huset och öster om vattentornet samt användningsändamål, som anvisats kulturhistoriskt värdefulla byggnaders tomter SR (gamla vattentornet, byggnadsskyddsområde) och SRS (Vartiolinna, område skyddat med stöd av byggnadsskyddslagen). I planlösningen har tomterna i enlighet med målen i generalplanen och initiativet till

planen anvisats nödvändiga ändringar av användningsändamål, byggrätter, tilläggsbyggande samt som viktigast skyddsbe-teckningar som anvisats värdebyggnader, och i större omfattning skyddsbe-teckningarna för kvartersområden som omfattades av de ursprungliga stadsplanerna 1909/1915.



Näkymä vanhalle vesitornille n. 100 vuoden välein; vasemmassa kuvassa näkyy vesitornin laidalla nk. Y-tontilla sijainnut puinen asuinrakennus sekä arvokkaat männyt kuvattuna n. 1920-30-luvulla. Oikealla kuvassa näkymä nykyisellään.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan länsiosaan Vartiolinna (kaupunginteatteri), vanhan vesitornin ja osoitteessa Torikatu 50 sijaitsevan nk. RTV-talon ympäristöön. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee Katariinantorin laidalla sijaitseva entisen Sandkvistin väriliikkeen funkkisrakennus. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti merkittävää Mäntykankaan puutaloaluetta (VAT/RKY -alue) ja sijoittuu Kokkolan kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Suunnittelualueelle sijoittuu useampia arvorakennuksia, joista merkittävämpänä rakennussuojelulla suojeltu Vartiolinna (nyk. kaupunginteatteri). Tarkemmin alueen kulttuurihistoriallisia arvoja on esitetty seuraavassa kappaleessa. Luonnonympäristöltään alue on kokonaisuudessaan Mäntykankaan arvokasta mäntypuuvaltaista harjualuetta. Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä; suunnittelualue rajautuu Katariinan kalmistoon. Suunnittelualueen omistaa Kokkolan kaupunki lukuun ottamatta RTV-talon ja Sandkvistin talon tontteja.



Viistoilmakuva, jossa suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

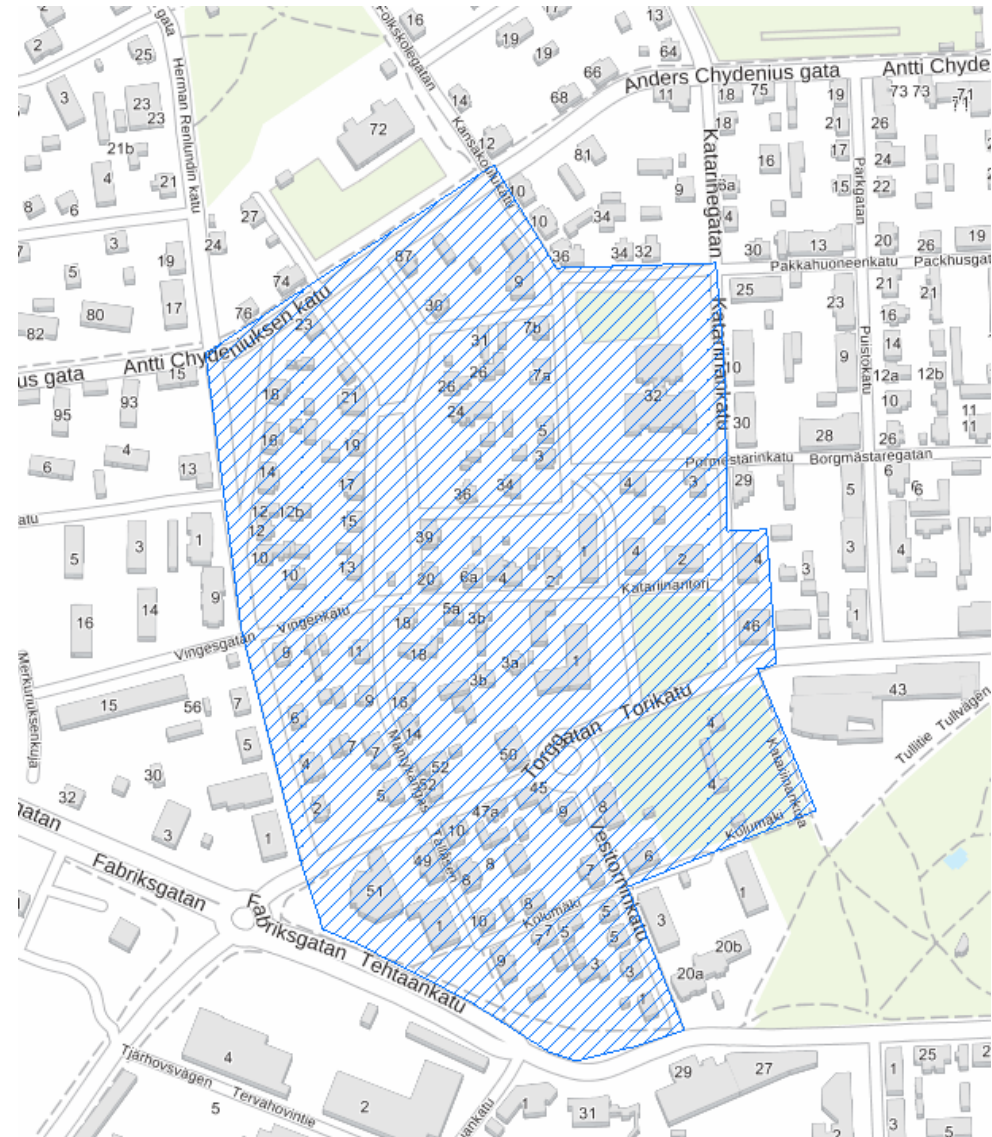
3.2 Mäntykankaan puutaloalue (VAT/RKY -alue) ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti merkittävää Mäntykankaan puutaloaluetta (VAT/RKY -alue, alue-rajaus kuvassa oikealla). Puutarhakaupunki-ideologian mukaan v. 1909 asemakaavoitettu, vapaasti maastonmuotoja mukaileva alue on yhtenäinen esimerkki 1900-1920 -luvun kaupunkipientorakentamisesta julkisten arvorakennusten ohella.

Suunnittelualueen kaikki päärakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Näistä merkittävämpänä rakennussuojelulla suojeltu, Ole Gripenbergin suunnittelema vuonna 1926 suojeluskuntataloksi valmistunut Vartiolinna (nyk. kaupunginteatteri). Rakennusta koskeva rakennussuojelupäätös (YM 2.6.1999) on kirjattu seuraavasti:

- Suojelu koskee rakennuksen ulkoasua sekä julkisia sisätiloja kuten ala-aulaa, lämpiötä, porrashuonetta sekä toisen kerroksen eteistilaa ja juhlasalia näyttämöineen. Sisätiloihin lasketaan kuuluvaksi myös niiden kiinteä sisustus.
- Rakennusta tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen arkkitehtuurin arvo pysyvästi säilyy. Julkisten sisätilojen osalta ennallistavat toimenpiteet ovat suotavia.
- Rakennusta koskevissa muutos- ja korjaustoimenpiteissä on hankittava museoviraston lausunto.
- Rakennukseen välittömästi liittyvää ympäristöä tulee hoitaa siten, että kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot säilyvät.
- Museovirastolla on oikeus antaa tarkempia ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta ja myöntää niistä vähäisiä poikkeuksia.



Mäntykankaan VAT/RKY-alueen rajaus.

Koko alueella on syytä huomioida että kaikkea maankaivuuta koskee muinaismuistolain 14 §, jossa todetaan, että mikäli maankaivuun yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä (esim. kivi- tai puurakenteita, hautauksia, hiiltä, esinelöytöjä tai kulttuurikerroksia), tulee työvaihe keskeyttää ja olla viipymättä yhteydessä museoviranomaiseen eli alueelliseen vastuumuseoon (K.H. Renlundin museo) tai Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot voidaan dokumentoida.

Kokkolan vanhan punatiilisen vesitornin on suunnitellut arkkitehtikilpailun suunnitelmallaan voittanut arkkitehti Selim A. Lindqvist ja sen rakennustyöt on aloitettu vuonna 1914.

Nk. RTV-talon, alun perin E. Björkin perheen asuintaloksi valmistuneen ylellisen kivistä rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Runar Ekland ja se on valmistunut vuonna 1930. Rakennus on toiminut asuinkäytön jälkeen pitkään myös Kokkolan kaupungin hallintorakennuksena. Björkin talon länsipuolisella piha-alueella sijaisi alun perin klassistinen muotopuutarha.

Entisen Sandkvistin väriliikkeen funktionalismin tyyliä edustavan myymälärakennuksen vanhin osa on valmistunut 1930-40 -luvun taitteessa ja lisäosa vuonna 1972.

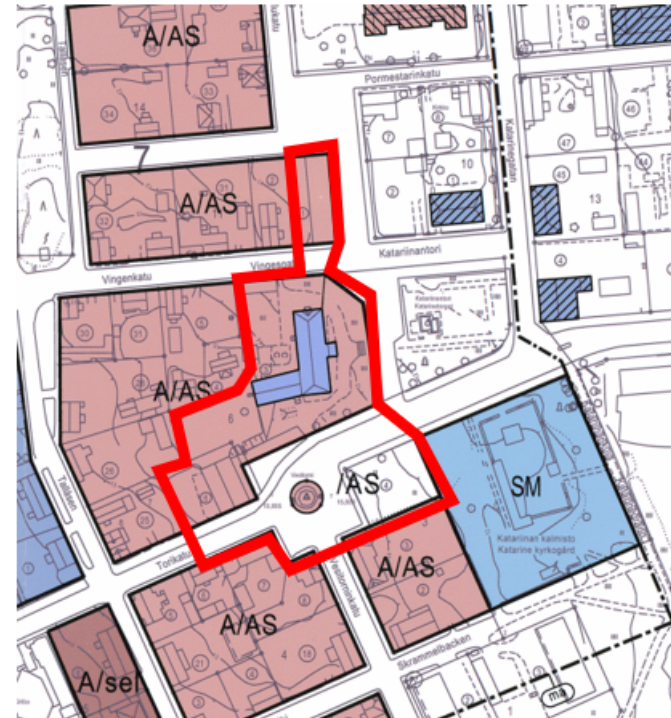
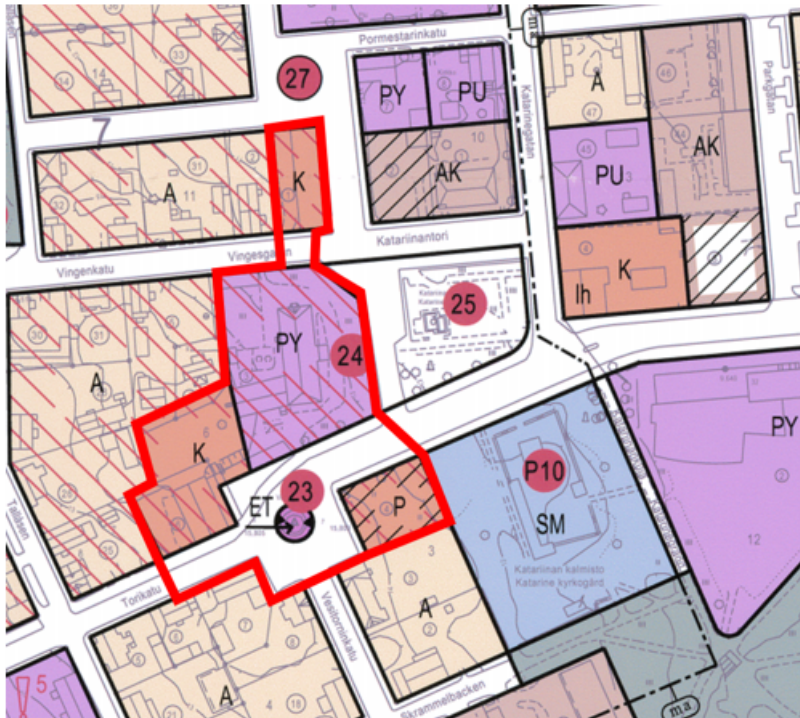
3.3 Kansallinen kaupunkipuisto

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan kansallisen kaupunkipuiston alueeseen. Kansallisten kaupunkipuistojen tavoitteena on säilyttää kaupunkiluontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä laajana, eheänä kokonaisuutena – kaupunkilaisten olohuoneena. Kansalliset kaupunkipuistot ovat osa kestävästä kaupunkisuunnittelusta ja rakentamista.

Kymmenes kansallinen kaupunkipuisto perustettiin ympäristöministeriön päätöksellä Kokkolaan 3.7.2020. Kokkolan kansallinen kaupunkipuisto kertoo maankohoamisen ja meren vaikutuksesta kaupunkikulttuuriin ja luontoon. Kokkolan kansallisen kaupunkipuiston perustamisen tavoitteena on turvata kaupunkikeskustan viheralueiden ja kansallisesti merkittävien luontoalueiden ja kulttuuriympäristöjen säilyminen ja asianmukainen hoito.

3.4 Suunnittelutilanne

YLEISKAAVA



26.6.2006 vahvistuneessa Keskikaupungin yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnöillä:

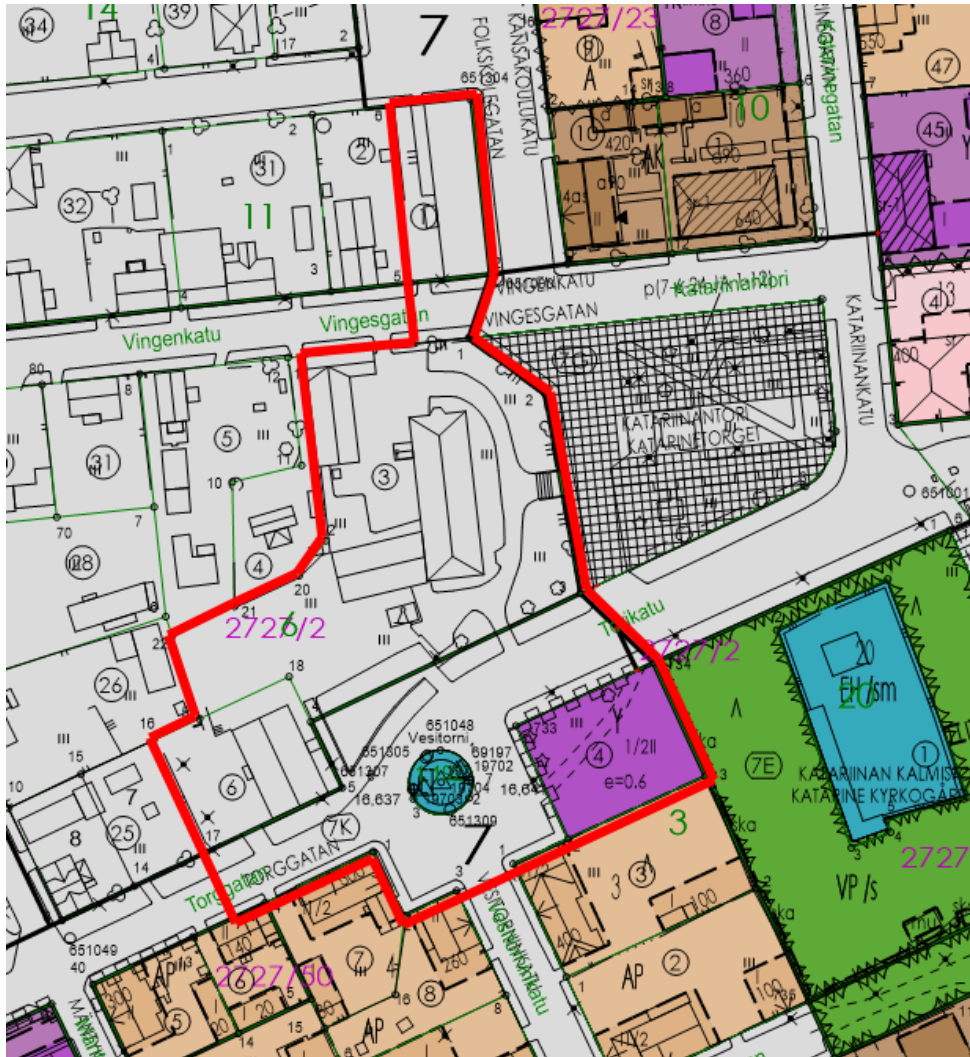
- yhdyskuntateknisen huollon alue (ET, vesitorni)
- kaupallisten palvelujen korttelialue (K), joihin yhdistetty viivoitus: *asemakaavan muutostarve*
- julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), johon yhdistetty viivoitus: *asemakaavan muutostarve*
- palvelujen ja hallinnon alue (P) johon yhdistetty viivoitus: *toteutumaton asemakaava.*
- Koko suunnittelualue kuuluu Mäntykankaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaukseen (ma).

Keskikaupungin yleiskaavassa rakennussuojelua ja kulttuurihistoriallisia arvoja koskevia merkintöjä on osoitettu suunnittelualueelle seuraavasti:

- rakennussuojelulla suojeltu rakennus (Vartiolinna)
- asemakaavalla suojeltava alue (A/AS sekä vesitorniin osoitettu /AS)
- Koko suunnittelualue kuuluu Mäntykankaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaukseen (ma).

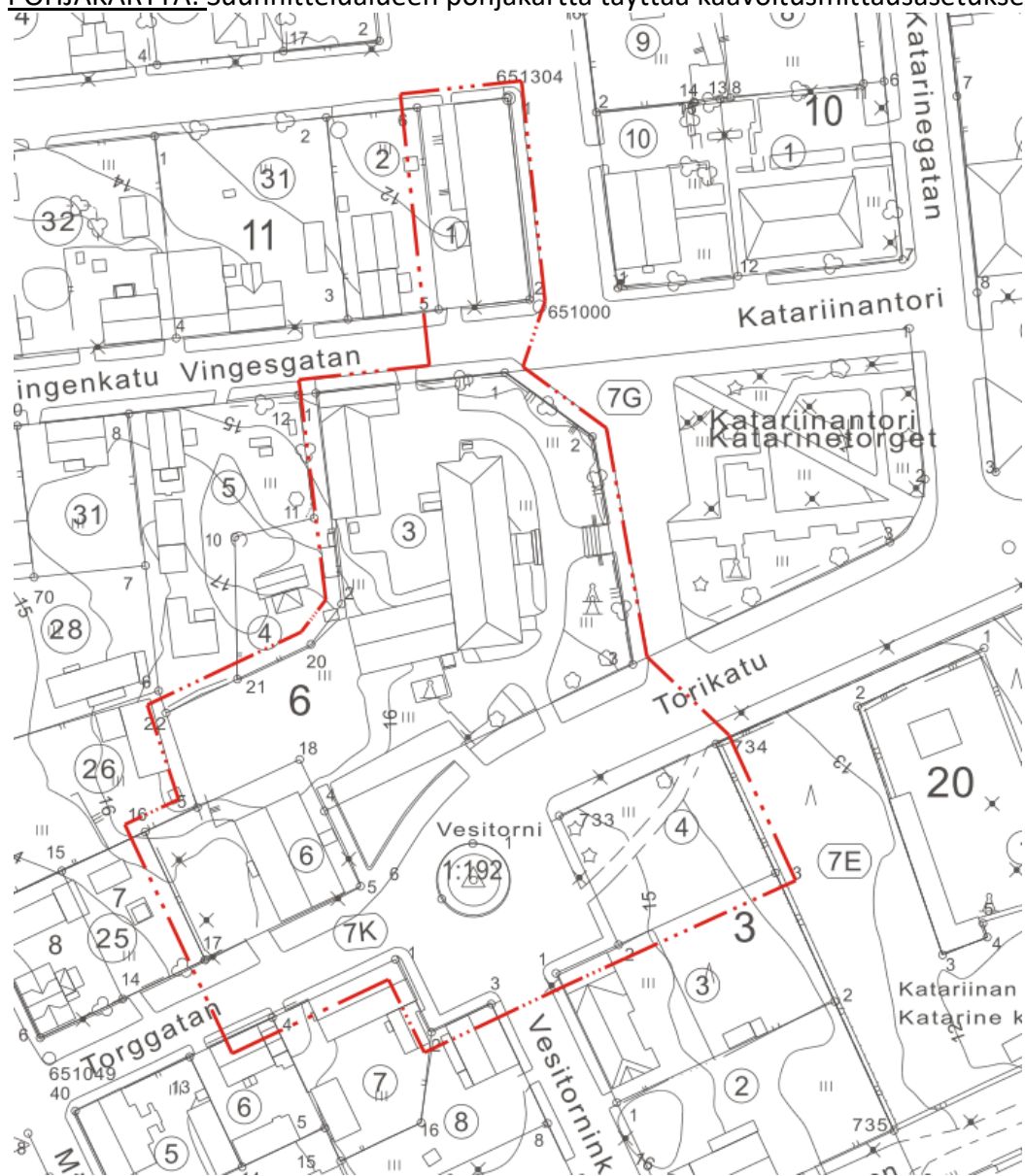
ASEMAKAAVA

Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa merkinnät: yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET, sininen, vanha vesitorni) ja yleisten rakennusten korttelialue (Y, violetti). Värittämättömällä alueella on voimassa alkuperäinen asemakaava vuodelta 1909 tai v. 1915 vahvistettu asemakaavan muutos.



Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

POHJAKARTTA: Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.



4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Aloitteen asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi on tehnyt Kiinteistö Oy Torikatu 50:

"... Yhtiö on aloittamassa peruskorjauksen suunnittelua, vaihtoehtona rakennukseen asuntoja tai toimistoja tai sekä että. Kaava on auttamattomasti vanhentunut ja anommekin täten kaavoituksen vireillepanoa. Kaavoituksessa tulisi myös huomioida lähiympäristö, taloyhtiön pihajärjestelyt, autopaikoitus sekä myös välittömässä läheisyydessä olevan vesitornin hyödyntäminen tulevaisuudessa."

Samanaikaisesti on tarkoituksenmukaista tarkastella kaavatyössä aloitetta koskevan kiinteistön lähiympäristö, jossa on yleiskaavassa osoitettuja asemakaavoitustarpeita.

Kaupunginhallitus päätti 23.8.2021 §374 käynnistää Torikatu 50 ympäristön asemakaavan muutoksen laatimisen ja mm. että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, eli sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
K.H. Renlundin museo - Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo
Museovirasto
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kokkolan Energia Oy
Kokkolan Energiaverkot Oy
Liikelaitos Kokkolan Vesi
Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos
Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
Suomen Turvallisuusverkko Oy
Anvia Oy / Viria Oyj
Kokkolan kaupunginteatteri
Kokkolan Mäntykankaan asukasyhdistys ry

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

Vaihe mennyt	Tulevat vaiheet
--------------	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	9.6.2021	Maankäyttötiimi	Maankäyttötiimi puolsi kokouksessaan kaavatyön käynnistämistä.
	23.8.2021	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 23.8.2021 §374: 1 käynnistää Torikatu 50 ympäristön asemakaavan muutoksen laatimisen. 2 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. 3 että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukainen korvaus. 4 että maankäytösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen.
	24.9.2021	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	16.2.2022	Teams-korttelitapaaminen	Korttelitapaamisessa keskusteltiin asemakaavamuutoksen sisällöstä ja tavoitteista. Korttelitapaamisessa oli edustettuina osallisia yhteensä 15 kiinteistön osalta.
	23.3.2022	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti 23.3.2022 §38: 1 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 2 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.

	31.3.- 2.5.2022	Valmisteluvaiheen kuuleminen	<p>Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 31.3.-2.5.2022. Nähtävilläolon aikana saatiin 37 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Lausunnon kaavaluonnoksesta jättivät Suomen Erillisverkot Oy, Keski-Pohjanmaan liitto, K.H. Renlundin museo ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus. Suurin osa mielipiteistä koski Y-tontin käyttötarkoitusta ja uudisrakennuksen sopivuutta kyseiselle tontille, alueen lisärakentamista, rakennusten suojelemerkkintöjä sekä alueen puustoa ja sen säilyttämistä.</p> <p><i>Mielipiteiden ja lausuntojen tiivistelmät sekä kaavan laatijan vastineet on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 1.</i></p>
	6.6.2022	Kaupunginhallitus/ Tilatiimi	<p>Kaupunginhallitus päätti 6.6.2022 §297, että Vanha vesitorni salkutetaan ryhmään 1 (Ei luovuta) ja hyväksyi toivomusponnen ”Tutkitaan vesitornin ulkokuoren turvallisuus”.</p> <p>Tilatiimin päätöksen mukaan vanhan vesitornin ovelle tulee olla suunnitelma sisäänkäysylle. Kohteessa voi olla kaupungin omaa toimintaa. Huomioitava myös huolto- ja kunnossapidon turvallinen pääsy vesitornille. Kohteeseen ei tule ulkopuolisia toimijoita KH:n päätöksen mukaan.</p>
	8.- 22.6.2022	Maptionnaire -verkkokysely	<p>Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen järjestettiin Maptionnaire- kysely, jolla pyrittiin selvittämään tarkemmin kaupunkilaisten ja asukkaiden mielipiteitä Y-tontin käyttötarkoituksesta, vanhan vesitornin liikennejärjestelyistä sekä Vartiolinnan ja RTV-talon välisen kaupunkipuutarha-alueen käytöstä. Kysely oli avoinna 8.-22.6.2022 ja siihen vastasi 163 kaupunkilaista.</p> <p>Vastaajien mielestä tärkeimpiä kehittämiskohteita alueella olivat kasvillisuuden ja vehreyden säilyttäminen ja lisääminen, rakennusten kunnossapidon turvaaminen sekä rakennusten suojele. 68 % vastaajista kannatti vanhan vesitornin aukion kehittämistä ja alueen kulttuurihistoriallisten arvojen korostamista. Vanhan vesitornin liikennejärjestelyiksi sai eniten kannatusta ehdotus, jossa liikenne kulkee molempiin suuntiin RTV-talon ja vanhan vesitornin välistä, mutta kulku Vesitorninkadulle säilyy. 85 % vastaajista vastusti uudisrakentamista Y-tontille. Kaupunkipuutarha-alueen palveluista kysyttäessä suosituimmat vastaukset olivat kesäkahvila ja puistomainen oleskelualue.</p>
	31.8.2022	Kaupunkirakennelautakunta	<p>Keskeisten valmisteluvaiheessa esiin tulleiden kysymysten osalta kaupunkirakennelautakunta toivoi 31.8.2022 §122 pidetyssä linjauskustelussa, että:</p> <p>1 että käyttötarkoitus pysyisi puistoalueena, jos tontille päädytään rakentamaan, huomioitaisiin alkuperäinen rakennuskanta, koko ja materiaali joka soveltuu rakennettuun ympäristöön.</p>

			2 (katusuunnitelmavaihtoehdoista) vaihtoehto numero yksi on paras.
	25.1.2023 §13	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti 1 hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet 2 hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
	2.2.- 6.3.2023	Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville (MRL 65§) 2.2. – 6.3.2023 ajaksi kaupungin Internet -sivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävilläolosta ilmoitettiin kaupungin Internet -sivuilla ja Kokkola -lehdessä. Tällöin saatiin 3 lausuntoa ja 7 muistutusta. Muistutusten ja lausuntojen tiivistelmät sekä kaavanlaatijan vastineet on kuvattu tarkemmin liitteessä.
	TULEVAT		
		Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä.
		Kaupunginvaltuusto	Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. MRL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden yleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

Vesitornin Kalmiston puoleisesta tyhjästä tontista (Y-tontti, 7-3-4) on päätetty luopua lausuntojen, mielipiteiden ja kaupunkisuunnittelun järjestämän Maptionnaire -verkkokyselyn sekä kaupunkirakennelautakunnan linjauskeskustelun 31.8.2022 perusteella. Alue on nyt osoitettu puistoksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s). Lisäksi muutamat arvokkaat erilliset puut on osoitettu omalla merkinnällään.



Kaavaluonnoksessa esitetty Y – tontin havainnekuva. Kaavaehdotukseen tontti poistettiin (muutettiin puistoksi)

Katariinan kalmiston asemakaavassa (272 7/21) vuodelta 2009 kiviaita on merkitty säilytettäväksi merkinnällä ska (Kolumäki mj rek 1000044090). Vastaava merkintä on lisätty tähän kaavaan rajan kohdalle, vaikka kiviaita sijaitseekin rajasta kalmiston puolelle. Kiviaidan tarkka sijainti on tarkistettu maastossa. Lisäksi määräykseen on lisätty velvoite: aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Ns. RTV talon (Torikatu 50) suojeluperusteita on tarkennettu. Kaavaehdotuksen suojelumääräyksen mukaan:

- KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOKAS JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEÄ RAKENNUS JOTA EI SAA PURKAA. RAKENNUKSESSA SUORITETTAVIEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOKAS TAI KAUPUNKIKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ LUONNE SÄILYY. RAKENNUSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ ON NEUVOTELTAVA MUSEOVIRANOMAISEN KANSSA ENNEN RAKENNUSLUPAA KOSKEVAN PÄÄTÖKSEN ANTAMISTA.

- RAKENNUKSEN PÄÄPORRASHUONE TULEE SÄILYTTÄÄ. PÄÄPORRASHUONEEN YHTEYTEEN VOIDAAN LISÄTÄ HISSI.

- RAKENNUKSEN POHJOISPÄÄDYN JÄSENTELY SAADAAN MUOKATA JA KATTOLAPPEILLE SIIJOITTA RAKENNUKSEN ARKKITEHTUURIIN JA KULTTUURIHISTORIAALLISIIN ARVOIHIN SOVELTUVIA KATTOIKKINOITA JA -LYHTYJÄ.

Kaavaehdotukseen on merkintöjä ja määräyksiä tarkennettu yleispiirteisemmästä kaavaluonnosvaiheesta.

RTV -talon ja teatterin väliin osoitetulta kaupunkipuutarha-alueelta (V-1) on rakennusoikeus poistettu.

Kaavaselostukseen on lisätty kappale sen kuulumisesta kansallisen kaupunkipuiston alueeseen (KKP).

Kaavaselostuksen kohdassa 4.2 (keskeiset osalliset) on mukana Mäntykankaan asukasyhdistys ry sekä Museovirasto.

Kortteleissa 11 ja 6 on lisärakennuksen kerrosalaa vähennetty 50% eli 100 > 50 ja 200 > 100.

Vesitornin korttelin (kortteli 15) kaavamääräyksestä on poistettu mahdollisuus sijoittaa sinne asuntoja (teknisten ratkaisujen paine voi vaikuttaa vesitornin kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin).

5.3 Ehdotukseen tehdyt tarkennukset

Tulleiden lausuntojen ja muistutusten perusteella on kaavaehdotukseen esitetty seuraavia tarkennuksia ja muutoksia (kuvattu tarkemmin liitteen vastineissa):

- Suojeluskuntatalolle on tehty tarkentava srs -rajaus (rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus).

- SRS -korttelialueen merkintää lisätty tonttia koskeva pihasuunnittelumääräys, samoin kun on AL/s korttelialueella.
- RTV -talon osalta kerroskorkeusmääräys on poistettu ja korvattu tekstimuotoisella lisämääräyksellä.
- RTV talon ja Sandkvistin talon talousrakennuksille on osoitettu kerroskorkeus (I) ja rakennusala rajattu tarkemmin ja ulkonäkömääräys lisätty. Samalla yleisempi määräys poistettu.
- Piha-alueita on korostettu yleismääräyksellä.
- Kaavamääräykseen lisätty alueen kuuluminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).
- V-1 merkintä muutettu VP/s merkinnäksi.
- Ulkoilureitti lisätty postuneen Y -tontin VP/s alueelle.
- RTV talossa rajattu asuntojen maksimimäärä (12).
- Sandkvistin talon käyttötarkoitus muutettu AL > K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue).
- Autopaikkamääräys on täydennetty AL ja K korttelialueilla: 1 ap/ kerrosalan 100 m² kohti.
- Kaavakarttaan lisätty kansallinen kaupunkipuisto merkintä

5.3 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 7. kaupunginosan kortteli 15, osa kortteleista 6 ja 11 sekä katu- ja puistoaluetta.

Keskeiset kaavaratkaisussa osoitetut käyttötarkoituserkinnät ovat AL/s (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää), K/s (liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää), sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten tonteille osoitetut käyttötarkoitukset SR (vanha vesitorni, rakennussuojelualue) ja SRS (Vartiolinna, rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue).

Vartiolinnan ja RTV -talon välille sekä vesitornin itäpuolelle on osoitettu puistot merkinnällä VP/s (puisto, jolla ympäristö säilytetään).

Vesitornin ympäristö on osoitettu katuna.

Kaavatyössä on tutkittu yleiskaavassa osoitettujen tavoitteiden mukaisesti tonteille tarvittavat käyttötarkoitusten muutokset, rakennusoikeudet, mahdollinen lisärakentaminen sekä tärkeimpänä yksittäisiin rakennuksiin sekä laajemmin korttelialueisiin osoitettavat suojelumerkinnät alkupe-
räisten vuoden 1909/1915 asemakaavojen alueelle.

Rakennusoikeuden määrä laskee poistuvan Y -tontin johdosta 570 kerrosalam². Muutoin rakennusoikeuden määrä säilyy suunnittelualueella lähes ennallaan. Suojeltavien rakennusten osalta ei kerrosalaa ole erikseen määritetty.

5.3.1 Palvelut

Suunnittelualueelle Vartiolinnaan sijoittuu kaupunginteatterin kulttuuri- ja ravintolapalvelut.

5.4 Aluevaraukset

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA KAUPUNKIKUVAN KANNALTA ARVOKKAAT OMINAISPIIRTEET TULEE SÄILYTTÄÄ (AL/s).

Käyttötarkoituksmerkinnän lähtökohtana on mahdollistaa nykyisen RTV-talon käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi (RTV-talon alkuperäinen käyttötarkoitus). Uudet rakennukset sekä vanhojen rakennusten muutokset on suunniteltava siten, että ne sijainnin, kerrosluvun, mittasuhteiden, kattomuodon ja -materiaalin sekä julkisivun materiaalin, värityksen ja jäsentelyn osalta noudattavat alueen rakennuskannan ominaispiirteitä.

RTV-talon osalta on kaavaratkaisussa lisärakennusoikeudella mahdollistettu piharakennusten/ autotallien tai pienten varastorakennusten rakentaminen tonteille. Näiden kerroslukua pienennettiin puoleen kaavaehdotusvaiheeseen ja rajattiin vielä tarkemmin tulleiden lausuntojen ja muistutusten perusteella.

Lisäksi kaavamääräyksissä on esitetty velvoite neuvotella museoviranomaisen kanssa, velvoite esittää pihasuunnitelma, autopaikka- ja polkupyörävaatimukset.

LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA KAUPUNKIKUVAN KANNALTA ARVOKKAAT OMINAISPIIRTEET TULEE SÄILYTTÄÄ (K/s)

Käyttötarkoituksmerkinnän lähtökohtana on säilyttää entisen Sandkvistin väriliikkeen talon käyttötarkoitus nykyisellään. Uudet rakennukset sekä vanhojen rakennusten muutokset on suunniteltava siten, että ne sijainnin, kerrosluvun, mittasuhteiden, kattomuodon ja -materiaalin sekä julkisivun materiaalin, värityksen ja jäsentelyn osalta noudattavat alueen rakennuskannan ominaispiirteitä.

Sandkvistin talon osalta on kaavaratkaisussa lisärakennusoikeudella mahdollistettu piharakennusten/ autotallien tai pienten varastorakennusten rakentaminen tonteille (rampin puoleiselle julkisivulle). Näiden kerroslukua pienennettiin puoleen kaavaehdotusvaiheeseen ja rajattiin vielä tarkemmin tulleiden lausuntojen ja muistutusten perusteella.

RAKENNUSSUOJELUALUE (SR).

Käyttötarkoituksmerkinnällä on osoitettu vanhan vesitornin alue (SR), joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Rakennukseen saa sijoittaa sen kulttuuri- ja rakennusperintöarvot huomioivia palvelutiloja, liike- ja toimistotiloja, museo- ja kulttuuritoimintoja sekä matkailua palvelevia tiloja. Rakennuksen keskeinen kierreporras kaiteineen tulee säilyttää.

Lisäksi määrätään että mikäli käyttötarkoituksen muutokselle haetaan lupaa, on siinä rakennusluvan yhteydessä esitettävä selvitys halutun käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamisen edellytyksistä (suojeluarvot, rakennetekniikka).

RAKENNUSSUOJELULAIN NOJALLA SUOJELTU ALUE (SRS).

Käyttötarkoituksmerkinnällä on osoitettu Vartiolinnan tontti. Rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseksi rakennusta ja sen piha-alueita koskevista toimenpiteistä tulee noudattaa valtioneuvoston päätöksessä sille erikseen annettuja suojelumääräyksiä.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihasuunnitelma, jossa on suunniteltuna piha-alueiden jäsentely, pysäköinti, mahdollinen aitaaminen, pihapintojen korkeusasemat, istutukset, kalustus ja hulevesien viivyttäminen.

Vartiolinnan takapihan puolella sijaitsevalle 1980-luvulla rakennetulle varastorakennukselle on osoitettu erillinen rakennusoikeus (380 k-m²).

PUISTO, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN (VP/s).

Tyhjilleen jääneen Katariinan kalmiston puoleisen nykyisen Y-tontin käyttötarkoitus on kaavaratkaisussa muutettu puistoksi (Y -> VP/s). Samoin ehdotukseen tehtyjen muutosten yhteydessä vastaava merkintä muutettiin RTV -talon pohjoispuolelle.

5.4.1 Muut alueet Katualuetta

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismäärästä määräävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

Arvio:

Kaavatyössä on tutkittu eri rakennusten käyttötarkoitukset vastaamaan niiden nykyistä ja tulevaa käyttöä. Kaavaratkaisussa esitetyt muutokset edesauttavat rakennusten käyttöä, lisäävät suunnittelualueen palvelu- ja virkistyskäyttämahdollisuuksia sekä korostavat rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa, jonka myötä alueen asukkaille ja aluetta käyttäville muodostuu positiivisia vaikutuksia.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Arvio:

Kaavatyössä on tutkittu suunnittelualueen varsin maltillista lisärakentamista (joista suurin osa nykyisen asemakaavan mukaista) sekä liikenneverkkomuutoksia, joilla saadaan selkeytettyä eri katualueiden osien ja pysäköintialueiden käyttötarkoituksia sekä korostettua alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Liikenteen aiheuttamia häiriöitä asukkaille voidaan vähentää nykytilanteesta asemakaavamuutoksen lainvoimaisuuden jälkeen laadittavalla katusuunnitelmalla. Tällöin myös kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta ja reitistöjä voidaan selkeyttää ja parantaa alueella nykyisestä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

Arvio:

Kaavaratkaisun vaikutukset kaupunkikuvaan muodostuvat lähinnä katualueisiin liittyvien parannustoimenpiteiden ja liikennejärjestelymuutosten kautta. Myös voimassa olevan asemakaavan myötä rakentamattomaksi 1960-luvun jälkeen jääneen, vanhan vesitornin itäpuolella sijaitsevan tontin muuttaminen puistoksi (VP/s) aiheuttaa sen että vesitornin ympäristön koettu maisemavaikutus ei muutu.

Kaavatyöllä varmistetaan asemakaavatasolla alueen todetut eri tasoiset kulttuurihistorialliset arvot.

Monipuolisten, rakennuksiin soveltuvien käyttötarkoitusten osoittaminen turvaa omalta osaltaan rakennusten käytön ja sen myötä vaikuttaa positiivisesti niiden säilymiseen sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä.

7 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Vesitornin aukion liikennesuunnitelmaluonnos poistettiin lopullisesta selostuksesta koska ratkaisu suunnitellaan vasta katusuunnitelman yhteydessä.

8 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

9 NIMISTÖ

Asemakaavan muutos ei edellytä uutta nimistöä.

10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamutoksen toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2023 syksyllä

KOKKOLASSA 13.6.2023

Päivi Cainberg
vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	272 Kokkola	Täyttämispvm	21.06.2023
Kaavan nimi	7. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 15, OSA KORTTELEISTA 6 JA 11 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	13.06.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.08.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	272 7/25
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0486	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0486

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0486	100,0	4548	0,43	0,0000	918
A yhteensä	0,0933	8,9	1200	1,29	-0,0784	-631
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4682	-1119
C yhteensä						
K yhteensä	0,0720	6,9	490	0,68		50
T yhteensä						
V yhteensä	0,1676	16,0			0,1676	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3478	33,2			0,0276	
E yhteensä					-0,0165	-240
S yhteensä	0,3679	35,1	2858	0,78	0,3679	2858
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000			0,0000	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	1417	4	1417

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0486	100,0	4548	0,43	0,0000	918
A yhteensä	0,0933	8,9	1200	1,29	-0,0784	-631
AL/s	0,0933	100,0	1200	1,29	0,0000	100
A					-0,0784	-731
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4682	-1119
Y					-0,4682	-1119
C yhteensä						
K yhteensä	0,0720	6,9	490	0,68		50
K	0,0720	100,0	490	0,68		50
T yhteensä						
V yhteensä	0,1676	16,0			0,1676	
VP	0,1676	100,0			0,1676	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3478	33,2			0,0276	
Kadut	0,3478	100,0			0,0276	
E yhteensä					-0,0165	-240
ET					-0,0165	-240
S yhteensä	0,3679	35,1	2858	0,78	0,3679	2858
SRS	0,3514	95,5	2618	0,75	0,3514	2618
SR	0,0165	4,5	240	1,45	0,0165	240
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000			0,0000	
ma	0,0000			0,0000	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	1417	4	1417
Asemakaava	4	1417	4	1417
Ei-asekaava				