

# Asemakaavan muutos / Torikatu 50 ympäristö / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 25.01.2023 § 13

Valmistelija kaupunkisuunnittelupäällikkö Jouni Laitinen

## SUUNNITTELUALUE

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. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 ha.

### 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 sekä palvelujen ja hallinnon alue (P), johon yhdistetty viivoitus: toteutumaton asemakaava.

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, vanha vesitorni) ja yleisten rakennusten korttelialue (Y). Suurimmalla osalla suunnittelualueesta on voimassa alkuperäinen asemakaava vuodelta 1909 tai v. 1915 vahvistettu asemakaavan muutos.

### Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kahta tonttia lukuun ottamatta Kokkolan kaupunki.

## ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

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.

Maankäyttötiimi puolsi kokouksessaan 9.6.2021 kaavatyön käynnistämistä.

Alustavaa kaavaluonnosta on käsitelty viranomaistyöpalaverissa sekä alueen lähiosallisten kesken pidetyssä Teams-korttelikokouksessa.

## KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on yksityisen anoma asemakaavan muutos, joka on maksullinen. Kaupunki perii hakijalta kustannukset kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukaisesti. Asemakaavatyön aikana tulee tarvittaessa laadittavaksi Maankäyttö ja rakennuslain 12 a-luvun mukainen maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusneuvotteluiden lähtökohtana on Kokkolan kaupunginhallituksen 14.4.2014 § 221 hyväksymät periaatteet.

## KAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 9.6.2021.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 23.8.2021 § 374 käynnistää Torikatu 50 ympäristön asemakaavan muutoksen, ja että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 23.3.2022 § 38 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 31.3.-2.5.2022 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 4 lausuntoa ja 37 mielipidettä. 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 suojelumerkintöjä sekä alueen puustoa ja sen säilyttämistä.

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen järjestettiin Maptionnaire-kysely, jolla pyrittiin selvittämään tarkemmin kaupunkilaisten ja asukkaiden mielipiteitä Y-tontin käyttötarkoituksesta, vanhan vesitornin liikennejärjestelystä sekä Vartiolinnan ja RTV-talon välisen kaupunkipuutarhaalueen käytöstä. Kysely oli avoinna 8.-22.6.2022 ja siihen vastasi 163 kaupunkilaista.

Kaupunkirakennelautakunta piti kaavaehdotusta varten linjauskeskustelun 31.8.2022 § 122, jossa toivottiin, että (Y-tontin) käyttötarkoitus pysyisi puistoalueena, ja jos tontille päädytään rakentamaan, huomioitaisiin alkuperäinen rakennuskanta, koko ja materiaali, joka soveltuu rakennettuun ympäristöön ja että katusuunnitelmavaihtoehtoista vaihtoehto numero yksi on paras.

## KAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEEN

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.

Katariinan kalmiston asemakaavassa (272 7/21) vuodelta 2009 kiviaita on merkitty säilytettäväksi merkinnällä ska. Vastaava merkintä on lisätty tähän kaavaan rajan kohdalle, vaikka kiviaita sijaitseekin rajasta kalmiston puolelle. Kiviainan 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 SÄILYMIEN 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. RAKENNUKSESTA 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 SIJOITTA RAKENNUKSEN ARKKITEHTUURIIN JA KULTTUURIHISTORIALLISTA 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).

## KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen päivämäärällä 9.1.2023.

Liite A § 13	Kaavaehdotuskartta
Liite B § 13	Kaavaselostus
Liite C § 13	Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet
Liite D § 13	Asemakaavan seurantalomake
OHEISMATERIAALI	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet
2. hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 21.08.2023 § 336

Valmistelijat vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

## KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.2. – 6.3.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin seitsemän muistutusta ja kolme lausuntoa.

Lausunnon kaavaehdotuksesta antoivat K.H. Renlundin museo, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus sekä Keski-Pohjanmaan liitto.

Lausunnot ja muistutukset on tiivistettynä esitetty liitteessä.

#### KAAVAN LAATIJAN VASTINEET

Kuten valmisteluvaiheen kuulemisessakin, lausunnot ja muistutukset keskittyivät kulttuuriarvojen huomioimiseen ja olivat suurelta osin saman sisältöisiä.

- Kuulemisessa tuli esiin toive laajemman kokonaisuuden saman aikaisesta etenemisestä. Vaiheittain eteneminen on kuitenkin perusteltua Mäntykankaan osalta alueen laajuuden ja haasteellisuuden johdosta. Rajaus katsottiin mahdolliseksi koska vesitornin alue muodostaa oman kokonaisuuden ja rakennukset ovat luonteeltaan julkisia. Vastaavalla periaatteella on laadittu asemakaavan muutos (hyv. 20.3.1996) viereiseen seurakunnan kortteliin nro 10. Lisäksi on syytä huomioida, että meneillään on diplomityö koko Mäntykankaan osalta ja tästä työstä saadaan pohjaa jatkosuunnittelulle. Asiaan liittyy myös valtuustoaloite 14.11.2022 sekä siihen annettu vastaus, hyväksytty 13.3.2023 § 20.
- Suojeluskuntatalolle voidaan osoittaa selkiyttävä erillinen srs -rajaus (rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus) vaikka kohde sijoittuu SRS -korttelialueelle.
- RTV-talon osalta kerrosluku voidaan poistaa ja kaavamääräystä ullakkokerroksen osalta täydennetään.
- Piha-alueiden suunnittelun periaatteita tarkennetaan.
- Piharakennusten rajausta tarkennetaan ja määräykseen on lisätty myös talousrakennuksen rakennustapaa kuvaavat määräykset.
- Kaavakartan yleismääräyksiin voidaan lisätä huomio sen kuulumisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sijoitumisesta kansallisen kaupunkipuiston alueelle.
- V-1 merkintä on muutettu VP/s merkinnäksi.
- AL/s ja K alueiden määräykseen lisätään: "Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista".
- Kaavaselostukseen lisätty kiviaidan kohdenimi ja tunnus muinaisjäännösrekisterin tietojen mukaan: Kolumäki mj rek 1000044090 (MUSEO)
- Luonnosvaiheesta poistetun Y-tontin kohdalle voidaan osoittaa ulkoilureitti.

- Asuntojen maksimimäärä (12kpl) voidaan lisätä RTV – taloon.
- Vesitornin osalle voidaan lisätä määräys: Mikäli käyttötarkoituksen muutokselle haetaan lupaa, on siinä rakennusluvan yhteydessä esitettävä selvitys halutun käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamisen edellytyksistä (suojeluarvot ja rakennetekniikka). (muistutukset)
- Sandkvistin talon käyttötarkoitus on muutettu AL > K eli liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Ts. asuminen on merkinnästä poistettu. K- korttelialueelle piha-alueääräys.
- Autopaikkamääräystä on täydennetty liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap/ kerrosalan 100 m2 kohti.

Vastineet on esitetty tarkemmin liitteessä.

#### NEUVOTTELU VASTINEIDEN JOHDOSTA

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32§:n hengen mukaisesti on vastineista ja niiden perusteella tehtävistä muutoksista pidetty neuvottelu 6.6.2023 yksityisten kiinteistöjen edustajan kanssa.

#### KAVAEHDOTUKSEN MUUTOKSET

Kaavaehdotukseen on tehty em. vastineiden mukaiset muutokset. Muutokset selviävät listauksena sekä liitteessä että kaavaselostuksessa.

#### MAANKÄYTTÖSOPIMUSHARKINTA

Kaavaratkaisulla rakennusoikeus nousee käytännössä vain talousrakennusten osuuden verran (100 + 50 m2). Vaikka kaavamutoksen voidaan katsoa vaikuttavan rakennusten arvoa nostavasti, tuo rakennusten suojelu toisaalta rasitetta saneerauksen toteuttamiselle. Maankäyttösopimuksen laatimisen perusteiden (KH 14.4.2014 § 221) kohdan 6. mukaan, maanomistajan asemakaavoituksesta saamaa hyötyä määritettäessä otetaan harkinnan mukaan huomioon korvausta vähentävänä tekijänä asemakaavalla suojeltavaksi tulevat alueet ja rakennukset sekä muut mahdolliset tontin ja rakennusoikeuden käyttöönottoon liittyvät poikkeukselliset tekijät.

Täten on tulkittu, että maankäyttösopimuksen laatiminen ei ole tarpeen.

Liite A § 336	Kaavaehdotuskartta, muutokset 13.6.2023
Liite B § 336	Kaavaselostus, täydennetty 13.6.2023
Liite C § 336	Kaavaselostus ruotsiksi valtuustoon Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet
OHEISAINEISTO	Ehdotusvaiheen muistutukset ja lausunnot alkuperäisinä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

- 1 hyväksyä kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet
- 2 hyväksyä kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset, jotka eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32§)
- 3 ettei maankäytösopimuksen laatiminen ole tarpeen
- 4 esittää valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen: Torikatu 50, ympäristö.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginvaltuusto 25.09.2023 § 93  
149/10.02.03/2022

Liite A § 93	Kaavaehdotuskartta, muutokset 13.6.2023
Liite B § 93	Kaavaselostus, täydennetty 13.6.2023
Liite C § 93	Kaavaselostus ruotsiksi valtuustoon Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen Torikatu 50, ympäristö.

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösesityksen.