

Asemakaavan muutos / Åströmin kortteli / Kaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 140
716/10.02.03/2022

Valmistelija Vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin ydinkeskustaan. Suunnittelualueen muodostaa Pitkänsillankadun, Itäisen kirkkokadun, Torikadun ja Isokadun rajaama alue, jonka sisälle jää kortteli 2-14 ja korttelin 2-3 tontti 12 sekä Åströminkuja.

YLEISKAAVA

7.3.2022 hyväksytyssä Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kaupalliseen keskustaan sekä rakenteen tiivistämisen vyöhykkeeseen.

26.6.2006 vahvistuneessa Kokkolan Keskikaupungin yleiskaavassa kortteli 2-3 (Indolan talon kortteli) on merkitty nykyisellään säilyväksi alueeksi, jolla on todennäköinen asemakaavan muutostarve. Korttelin pääasiallinen käyttötarkoitus on asuntoalue (A).

Kortteli 2-14 (Åströmin kortteli) on merkitty pienin toimenpitein kehitettäväksi alueeksi, jolla on asemakaavan muutostarve. Korttelin pääasiallinen käyttötarkoitus on kaupallisten palvelujen korttelialue (K).

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan tavoitteelliselle ydinkeskustan csd-kehittämialueelle (C) sekä kaupallisen ydinkeskustan laajentumiskorttelialueelle (L).

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Näistä vanhin, vuodelta 1909, koskee aluee luoteisnurkkaa (Torikadun / Itäisen kirkkokadun kulmausta) eikä kaavassa ole muita merkintöjä kuin kortteleiden rajat.

Entisen Åströmin liikkeen pohjoispuolella kulkevaa Åströminkujalla on voimassa asemakaava vuodelta 1982. Kapea katualue on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle, lisäksi huoltoajo on sallittu.

Åströmin liikkeen tontille on tehty kaavamuutos vuonna 1988, jossa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K, johon saa rakentaa asuinhuoneistoja kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Suunnittelualueen eteläisintä kahta tonttia koskee asemakaava vuodelta 1995. Korttelialuemerkitä on K, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on sekä yksityisten että kaupungin omistuksessa siten, että korttelialueet omistaa yksityiset yhtiöt ja Åströminkujan katualueen kaupunki.

ALOITE JA TYÖN TAVOITTEET

Aloite koskee tonttia 272-2-14-2 ja on tullut kaupungille Oy E.A. Åström Ab:ltä syyskuussa 2021: "Kaupan tarpeet ja kaupungin rakenne ovat viimeisten vuosien aikana kokeneet suuren muutoksen. Nykyiset rakennuksemme suurine myymälätiloineen eivät tänä päivänä vastaa kaupan ja yhteiskunnan tarpeita. [...] Näkemyksemme mukaan Chydeniuksen puiston ja Kokkolan kirkon läheisyys muodostaa rauhallisen ja houkuttelevan ympäristön asunnoille. Asunnot täyttävät kaupungin tavoitteet saada lisää asuntoja ja asukkaita kaupungin keskusta."

As Oy Kokkolan Torikatu 35 on yhtiökokouksessaan 8.6.2022 päättänyt osallistua kaavamuuтокseen. Kuin myös Asunto Oy Kokkolan Itäinen Kirkkokatu 12 ja Kiinteistö Oy Liiketalo Ermo Affärsfastigheten Ab.

Maanomistajien tarpeet asemakaavamuutukseen liittyvät korttelin 2-14 kohdalla pääosin käyttötarkoituksen muutukseen siten, että kortteliin voitaisiin rakentaa liikerakennusten ohella myös asuinrakentamista. Korttelissa 2-3 sijaitsevan As Oy Torikatu 35:n osalta rakentamista ohjaava asemakaava ei käytännössä ole, sillä se on vuodelta 1909. Asemakaava saatetaan vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistamaan lisärakentaminen. Korttelien muutoksen ohella tutkitaan Åströminkujan katualueen luonne ja liikennöintitarpeet.

Alueella on tällä hetkellä voimassa monta eri asemakaavaa, joista erityisesti tontin 2-3-12 asemakaava on vanhentunut. Myös muilla tonteilla on asemakaavamuutoksen tarve.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on yksityisen anoma asemakaavan muutos, joka on maksullinen. Kaupunki perii hakijalta kustannukset kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukaisesti siltä osin kun ratkaisu ei palvele mahdollisesti suoraan kaupungin intressiä (Åströminkuja).

Asemakaavatyön aikana tulee tarvittaessa laadittavaksi Maankäyttö ja rakennuslain 12 a-luvun mukainen maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusneuvotteluiden lähtökohtana on Kokkolan kaupunginhallituksen 14.4.2014 § 221 hyväksymät periaatteet. Maankäyttösopimus on hyväksyttävä ennen kuin kaavamuutos etenee hyväksymisvaiheeseen.

KAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 27.10.2021.

Kaupunginhallitus päätti käynnistää Åströmin korttelin asemakaavamuutoksen 20.6.2022 § 308. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 29.3.2023 § 57.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 6.4.-8.5. välisen ajan ja siitä jätettiin 5 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Lausunnon jättivät:

Suomen Erillisverkot Oy
Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
Keski-Pohjanmaan liitto
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
K.H. Renlundin museo

Lausuntojen ja mielipiteiden sisältö on esitelty tarkemmin liitteessä D.

KAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Kaavaehdotukseen siirryttäessä on otettu huomioon museoviranomaisen lausunto ja muut saapuneet lausunnot sekä lähinaapureiden kanssa 19.06.2023 pidetty korttelipalaveri ja sen anti. Åströmin tontin (tontti 14-2) uudisrakennusten kerroskorkeuksia on muutettu kaavaehdotukseen siten, että rakennus on L-muotoinen nelikerroksinen ullakollinen rakennus.

Rakennusten julkisivuille on annettu enimmäiskorkeudet kadun puolella. Uudisrakennusten korkeudet on määritelty viitesuunnitelman ja tavoitellun kaupunkikuvan pohjalta ja olemassa olevien rakennusten julkisivukorkeudet ovat voimassa olevan kaavan mukaisina.

Lisäksi vaikutusta naapuriin (tontti 14-3) on viitesuunnitelmissa pehmennetty siten, että rakennuksen päädyn kattomuoto on aumakatto. Näin vaikutus naapurustoon ja katukuvaan on selkeästi lempeämpi ja valokulma suurempi kuin mikä viisikerroksisen harjakattoisen rakennuksen vierellä olisi. Myös Isokadun puoleisen rakennusmassan kattomuodossa ja sommittelussa on otettu huomioon yhdessä mielipiteessä annettu näkemys siitä, että kaupunkikuvan ei tulisi samankaltaistua.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut kaavaehdotuksen päivämäärällä 27.9.2023.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Inventointi
Liite D	Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet

OHEISAINEISTO
OHEISAINEISTO

Kaavamuutoksen viitesuunnitelma
Lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.