

Asemakaavan muutos / Tehtaankatu 12 (ent. Anttila) / Kaavaluonnos

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 141
572/10.02.03/2022

Valmistelija Vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KÄYNNISTÄMINEN

Alueen asemakaavasuunnittelu käynnistyi varsinaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä 7.11.2022 § 496 kiinteistön omistajan aloitteesta.

Kaavoitustyö laaditaan konsulttivetoisesti (Lukkaroinen Oy) Kaupunkisuunnittelun ohjauksessa.

ALUEEN SIJAINTI JA TYÖN TAVOITTEET

Suunnittelun kohteena on Kokkolan keskustassa, osoitteessa Tehtaankatu 12, sijaitseva entisen Anttilan liikelakiinteistön tontti. Nykyinen liikerakennus ei enää vastaa nykyaikaisen liiketoiminnan tarpeisiin ja kiinteistön omistaja haluaa tutkia vaihtoehtoja alueen kehittämiseksi.

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueella voimassa olevan asemakaavan muokkaamista korttelin 10 sekä siihen liittyvän LPA-alueen osalta (kiinteistöt 272-1-10-9 ja 272-1-10-8) siten, että alueelle mahdollistuu aiempaa monipuolisempaa ja tehokkaampaa rakentamista. Liiketoiminnan lisäksi suunnittelualueelle tavoitellaan muita keskustaan soveltuvia toimintoja, kuten asuin- ja toimitiloja sekä palvelurakentamista.

ALUEEN NYKYTILA

Alueella sijaitsee Anttilan entinen liikekiinteistö sekä siihen kiinteästi liittyvä pysäköintitalo. Kiinteistö on tällä hetkellä vajaassa toimisto- ja liikelakikäytössä.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen (C) alueelle.

Kokkolan keskikaupungin yleiskaavassa (oikeusvaikutteinen, vahv. 26.6.2006) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä kaupallisten palvelujen alue (K). Pysäköintitalo on osoitettu lisäksi erillisellä merkinnällä "lpa" eli alueen osa, jolle saa sijoittaa koko korttelia tai useampia kortteita palvelevan pysäköintilaitoksen.

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 7.3.2022) kyseinen kortteli on osoitettu osaksi maakuntakeskusta (1.2), osaksi kaupallista keskusta (2.2) sekä osana rakenteen tiivistämistä (3.2).

Alueella on voimassa 14.11.2005 hyväksytty asemakaava, jossa kyseinen kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Rakennusoikeutta alueella on 12 300 k-m².

KAVALUONNOS 19.9.2023

Asemakaavan muutoksella muodostuu keskustatoimintojen korttelialue (C), jossa 4- ja 6-kerroksiset rakennukset rajaavat tiiviisti Tehtaankadun, Läntisen Kirkkokadun ja Itäisen Kirkkokadun katutilaa ja muodostavat korttelin keskelle sisäpihan. Korttelin pohjoisosassa sijaitseva pysäköintitalo säilytetään.

Korttelialueen koko on 7312 m² ja rakennusoikeutta sille on osoitettu 14 000 k-m². Toisin sanoen rakennusoikeus nousee nykytilanteeseen verrattuna n. 14%.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kortteliin asuin-, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, palveluasumista, julkisia ja yksityisiä palveluita, hallintoa, kokoontumistiloja, henkilöliikennettä ja pysäköintiä sekä kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.

Viitesuunnitelmassa on laskettu asuntojen määräksi vähintään 140 kpl ja enintään 219 kpl, oletuksella että asuntojen pinta-alojen keskiarvo on 50 m² ja rakennusoikeudesta 5 % on liiketiloja.

Asumiseen verrattavaa toimintaa on myös palveluasuminen ja majoitustoiminta, joka on mahdollistettu kaavamääräyksissä. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös työpaikkojen lisääntymisen Kokkolan kaupungin keskusta-alueelle.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Kaupunkikuvallinen vaikutus on asemakaavan muutoksen keskeisin vaikutus. Kaavamuutoksen toteutuminen muuttaa kaupunkikuvaa suunnittelualueella ja sen läheisyydessä, kun alueella sijaitseva entinen Anttilan liikekiinteistö korvautuu uusilla asuin- ja liikerakennuksilla.

Kaavaratkaisua ja sen vaikutuksia on tarkemmin kuvattu kaavaselostuksessa.

Liite A	Kaavaluonnoskartta liitteineen
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman
2. tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.