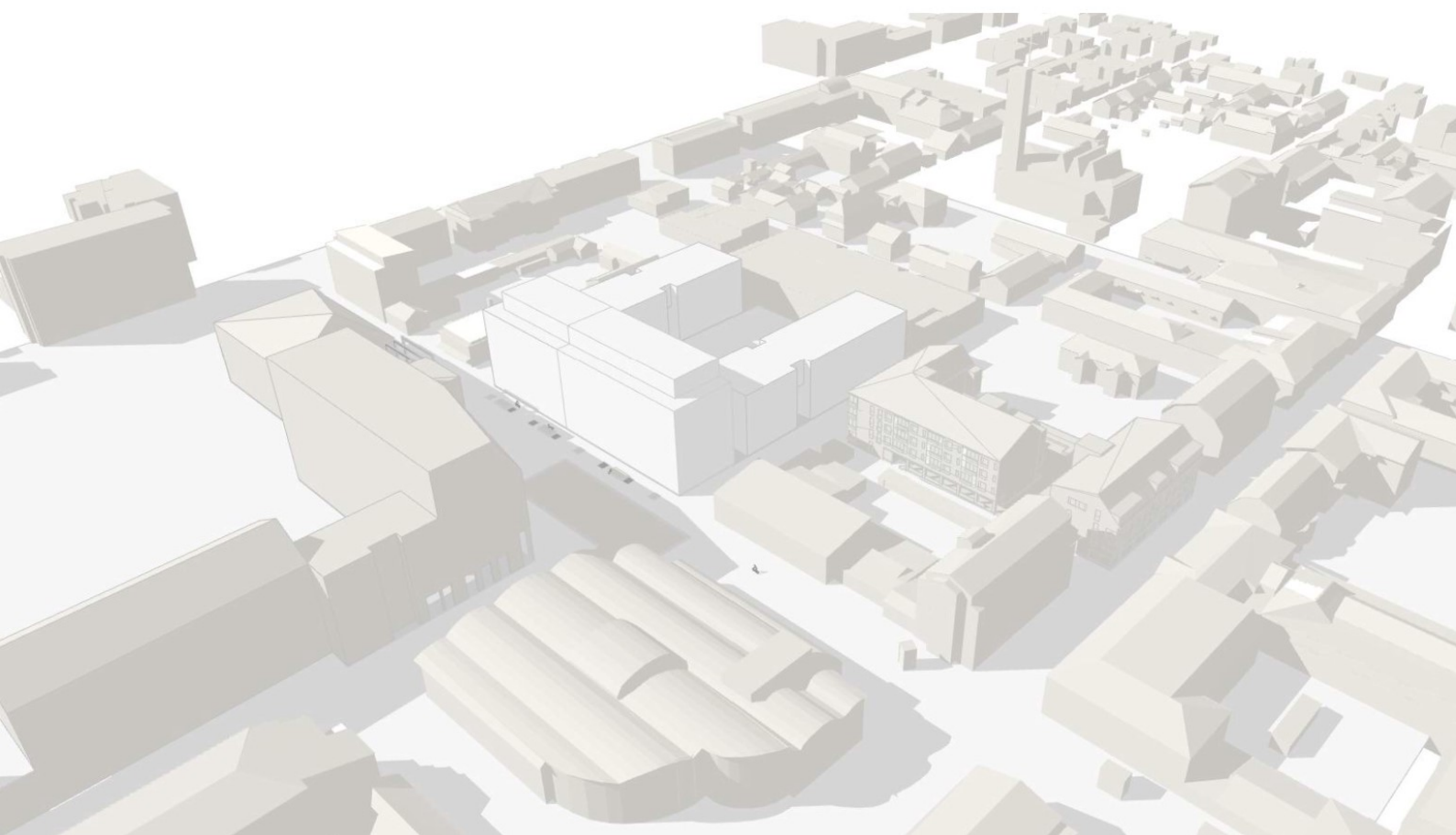




ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS / TEHTAANKATU 12

Selostus liittyy 8.3.2024 päivättyyn asemakaavaehdotukseen. Asemakaavan muutos koskee Kokkolan 1. kaupunginosan korttelia 10.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi Asemakaavan muutos / Tehtaankatu 12	
Kaavatunnus 1/81	
Kaavan päiväys 22.1.2024 (ehdotusvaiheen kaavakartta)	
Kaavan laatija Kokkolan kaupunki Kaupunkisuunnittelu Päivi Cainberg kaupunkisuunnittelupäällikkö paivi.cainberg@kokkola.fi 044 7809 364	Lukkaroinen Arkkitehdit Oy Kauppurienkatu 12b, 90100 Oulu Heini Kaskela arkkitehti SAFA, YKS 534, hortonomi (AMK) heini.kaskela@lukkaroinen.fi 040 7248 971
Kaavan vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille 9.11.2022. Vireilletulosta on kuulutettu.	
Kaavan hyväksyminen Hyväksytty kaupunginhallituksessa __.__.2024 § Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.2024 §	
Kaavan voimaantulo Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.2024	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kokkolan ydinkeskustassa, osoitteessa Tehtaankatu 12. Kaavamuutos kohdistuu ns. entiseen Anttilan kortteliin, jota rajaavat Tehtaankatu, Läntinen Kirkkokatu, Pitkäsillankatu ja Itäinen Kirkkokatu. Suunnittelualueen koko on noin 0,7 ha.



Kuva 1 Kaava-alue on rajattu Kokkolan opaskarttaan mustalla viivalla (kartta: Kokkolan kaupungin karttapalvelu)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Asemakaavan muutos, Tehtaankatu 12.

Kaava-alueella sijaitseva liikerakennus ei enää vastaa nykyaikaisen liiketoiminnan tarpeisiin ja kiinteistön omistaja haluaa tutkia vaihtoehtoja alueen kehittämiseksi. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kortteliin 10 alueelle nykyistä monipuolisempaa ja tehokkaampaa rakentamista. Liiketoiminnan lisäksi suunnittelualueelle tavoitellaan muita keskustaan soveltuvia toimintoja, kuten asuin- ja toimitiloja sekä palvelurakentamista.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä.....	5
2	TIIVISTELMÄ/SAMMANDRAG	6
2.1	Asemakaava	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	14
3.1.5	Ympäristön häiriötekijät	16
3.1.6	Maanomistus.....	16
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	16
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.2	Maakuntakaava	17
3.2.3	Yleiskaavat	18
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava	20
3.2.5	Rakennusjärjestys	21
3.2.6	Pohjakartta	21
3.2.7	Rakennuskiellot.....	21
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	22
4.3.1	Osalliset	22
4.3.2	Vireilletulo	22
4.3.3	Vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset	22
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet	24
4.5	Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
5.1	Kaavan rakenne	26

5.1.1	Mitoitus	26
5.1.2	Palvelut	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3	Kaavan vaikutukset	27
5.3.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	27
5.3.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	29
5.3.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	30
5.3.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	30
5.3.5	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	31
5.3.6	Ilmastovaikutukset	31
5.4	Ympäristön häiriötekijät	32
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
5.6	Nimistö	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	34

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan tilastolomake
Liite 2	Tehtaankatu 12 (ent. Anttilan) kiinteistöä koskevan asukaskyselyn yhteenveto, Kokkolan kaupunki, 2023
Liite 3	Tehtaankatu 12 akm, lapsivaikutusten arviointi, Lukkaroinen Arkkitehdit, 2023
Liite 4	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 5	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (täydentyy hyväksymisvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

Asemakaavan laatimisessa on hyödynnetty olemassa olevia selvityksiä:

- Kokkolan kaupunkikeskustan kehittämisohjelma, ”Monen kerroksen keskusta”, Kokkolan kaupunki 2016
- Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma 2021
- Kokkola – Karleby, Kaupunkiarkeologinen inventointi, Teemu Mökkönen 2000
- Lapsiystävällinen kunta -kehittämistyö
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009

2 TIIVISTELMÄ/SAMMANDRAG

2.1 Asemakaava

Kaavoitusaloite koskien kiinteistöjä 272-1-10-9 ja 272-1-10-8 on tullut kaupungille Kiinteistö Oy Kokkolan Tehtaankatu 12:sta toukokuussa 2022: ”Suunnittelun kohteena on Kokkolan keskustassa, osoitteessa Tehtaankatu 12, sijaitseva entisen Anttilan liiketilakiinteistön tontti. Nykyinen liikerakennus ei enää vastaa nykyaikaisen liiketoiminnan tarpeisiin ja kiinteistön omistaja haluaa tutkia vaihtoehtoja alueen kehittämiseksi.”

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin ydinkeskustaan, rajoittuen lännessä Läntiseen Kirkkokatuun, pohjoisessa Pitkäsillankatuun, idässä Itäiseen Kirkkokatuun ja etelässä Tehtaankatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7300 m².

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kortteliin 10 alueelle nykyistä monipuolisempaa ja tehokkaampaa rakentamista. Liiketoiminnan lisäksi suunnittelualueelle tavoitellaan muita keskustaan soveltuvia toimintoja, kuten asuin- ja toimitiloja sekä palvelurakentamista.

Tavoitteena on sopeuttaa uusi rakentaminen Läntisen ja Itäisen Kirkkokadun viereisten korttelien rakennusten kerroskorkeuksiin sekä rajaamaan Tehtaankadun puolelle kaavoitettua Rautatientoria. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut korttelissa sijaitsevan pysäköintitalon säilyttäminen ja hyödyntäminen uuden rakentamisen pysäköinnin sijoittelussa.

Asemakaavamuutos on luonteeltaan merkittävä koska se sijoittuu ydinkeskustaan. Asemakaavan hyväksyy täten kaupunginvaltuusto.

Detaljplan

Ett planläggningsinitiativ gällande fastigheterna 272-1-10-9 och 272-1-10-8 inlämnades av Kiinteistö Oy Kokkolan Tehtaankatu 12 i maj 2022: ”Föremålet för planeringen är tomten för f.d. Anttilas affärsfastighet på adressen Fabriksgatan 12 i Karleby centrum. Den nuvarande affärsbyggnaden motsvarar inte längre dagens behov och fastighetens ägare önskar undersöka alternativ till utveckling av området.”

Planeringsområdet ligger i kärnan av stadscentrum och gränsar i väster till Västra Kyrkogatan, i norr till Långbrogatan, i öster till Östra Kyrkogatan och i Söder till Fabriksgatan. Planeringsområdet omfattar ca 7300 m².

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra mångsidigare och mer effektivt byggande i kvarter 10 jämfört med dagsläget. Utöver affärsverksamhet eftersträvas för planeringsområdet även andra lämpliga centrumfunktioner, såsom bostäder och kontorslokaler samt servicebyggande.

Målet är att anpassa nybyggnaden till våningshöjderna på intilliggande Västra respektive Östra Kyrkogatan samt avgränsa Järnvägstorget som planlagts mot Fabriksgatan. Utgångspunkten för detaljplaneringen är att bevara och utnyttja det befintliga parkeringshuset vid planeringen av parkeringsplatser för nybyggnaden.

Detaljplaneändringen är till sin karaktär betydande eftersom den gäller stadskärnan. Därmed är det stadsfullmäktige som ska godkänna detaljplanen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan ydinkeskustassa linja-autoaseman, rautatieaseman ja kävelykadun välittömässä läheisyydessä. Alueen eteläosassa sijaitsee kaksikerroksinen liikerakennus ja pohjoisosassa siihen liittyvä pysäköintitalo. Alue on rakennettu täyteen, eikä korttelissa ole pihaa tai muuta korttelin sisäistä ulkotilaa.



Kuva 2 Suunnittelualueen rajaus ortoilmakuvalla. Alue kattaa Kokkolan ruutukaavakeskustasta yhden kokonaisen korttelin, joka on tällä hetkellä rakennettu täyteen.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevaan Rautatientorin kortteliin on kaavoitettu 32 000 k-m² uutta rakentamista 5-8 kerrokseen. Alueen kaavamerkintä on C – keskustatoimintojen alue, mikä mahdollistaa monipuolisten keskustapalveluiden ja asumisen rakentamisen. Viite-suunnitelmassa Rautatientorin kortteliin on suunniteltu mm. tapahtumakeskus, hotelli, liikekeskus ja asumista. Uusi asemakaava ei ole vielä toteutunut, ja alue on tällä hetkellä enimmäkseen asfaltoitua pysäköintialuetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä, vaan kortteli 10 on rakennettu täyteen. Alue on pinnanmuodoiltaan tasainen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Kokkolan ydinkeskustaan ja alueen luonne on selkeästi kaupunkimainen. Tällä hetkellä alueen ympäristössä on 1-5 kerroksista rakennuskantaa, ja vaihteleva kerroskorkeus tuo kaupunkitilaan monipuolisuutta. Korttelit noudattavat ruutukaavaa, ja rakennukset rajaavat katutilaa tiiviisti. Suunnittelualueen eteläpuolella on laaja avoin alue, jolla sijaitsee linja-autoasema ja pysäköintialue.

Alueen itäpuolella sijaitsee Kokkolan kaupallinen keskusta. Rakennusten ensimmäiset kerrokset ovat pääosin liiketiloja ja siten julkisivuiltaan avoimia. Suunnittelualueen kulmalta alkaa kävelykatu, joka länsipäässä sijaitseva kirjasto muodostaa eteensä aktiivista katutilaa. Suunnittelualueen itäpuolella rakentaminen muuttuu asutuspainotteiseksi ja hieman ydinkeskustaa väljemmäksi. Asuinrakennusten ensimmäiset kerrokset ovat pääosin liiketilaa.



Kuvapari 3. Näkymä suunnittelualueelle linja-autoaseman pysäköintialueelta sekä kävelykadun suunnasta (syyskuu 2023).

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Kokkolan vanhakaupunki Neristan, jonka 1-2-kerroksiset historialliset rakennukset ja pihapiirit muodostavat täysin erilaista kaupunkiympäristöä kuin korttelin toisella puolella sijaitseva liikekeskusta. Vanhakaupungin kortteleissa asuin- ja apurakennukset rajaavat melko kapeita katuja tiiviisti, ja rakennusten välit on pääosin aidattu. Sisäpihat ovat vehreitä.



Kuva 4. Katunäkymä (länteen) suunnittelualueelta pohjoisessa rajaavalta Pitkänsillankadun katuosuudelta (syyskuu 2023).

Suunnittelualueen ympäristö on lähivuosina muuttumassa merkittävästi, kun Rautatien torin kortteliin suunniteltu uudisrakentaminen toteutuu.



Kuva 5 Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalle Kokkolan Rautatien torille on suunniteltu merkittävä määrä uutta rakentamista. Suunnittelun kohteena oleva entinen Anttilan kortteli sijaitsee kuvassa oikealla. Ilmakuvasovite: L Arkkitehdit.

Asuminen

Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole asuntoja, mutta kaavamuutoksen tavoitteena on asuinrakentamisen mahdollistaminen alueella.

Kokkolan strategisen aluerakenneyleiskaavan asumiseen liittyvänä tavoitteena on tiivistää keskustan palveluihin tukeutuvaa taajama-aluetta nostamalla kortteleiden rakennusoikeuksia. Maankäyttö- ja asuntopoliittisen ohjelmassa keskusta-asumisen tavoitteita ovat eheä ja tiivis kaupunkirakenne sekä riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto. Keinoja tavoitteiden saavuttamiseksi ovat mm. keskusta-alueen rakentamistehokkuuksien nostaminen, vajaasti rakennettujen ja käytöstä poistuneiden alueiden käyttöönotto sekä keskustan kävely- ja viherympäristöjen parantaminen.

Palvelut

Suunnittelualueen läheisyydessä on erittäin kattavat julkiset palvelut, kuten useita päiväkotia ja perusopetuksen kouluja, toisen asteen kouluja, liikuntapaikkoja, terveystaluita sekä nuoris- ja kulttuuripalveluita. Kaikki nämä palvelut sijoittuvat linnuntietä alle 1,5 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu jokaiselta sivulta tonttikatuun: etelästä Tehtaankatuun, lännestä Läntiseen Kirkkokatuun, pohjoisesta Pitkänsillankatuun ja idästä Itäiseen Kirkkokatuun. Kadut ovat Tehtaankatua lukuun ottamatta yksisuuntaisia. Kaikilla kaduilla ajorataa reunustavat molemmipuoliset korotetut jalkakäytävät tai yhdistetyt jalankulun ja polkupyöräilyn väylät.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee pysäköintitalo, jossa on autopaikkoja kolmessa taksossa. Ajo pysäköintitaloon on Itäiseltä ja Läntiseltä Kirkkokadulta. Alueella nykyään sijaitsevan liikerakennuksen huoltoliikenne tapahtuu Läntiseltä Kirkkokadulta.

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan ydinkeskustassa, joka on kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykettä. Kokkolan rautatieasema ja linja-autoasema sijaitsevat aivan suunnittelualueen vieressä.

Rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi toisiinsa liittyvää rakennusta, entinen Anttilan tavaratalo ja siihen liittyvä pysäköintitalo. Tavaratalo on kaksikerroksinen ja sen julkisivumateriaaleja ovat punatiili, betoni ja lasi. Lisäksi rakennuksessa on kellari. Maantasokerros on sisäänvedetty ja sen julkisivu on pääosin lasia. Toisen kerroksen julkisivuissa vuorottelevat ruudutetut lasipinnat ja umpinaiset tiilipinnat, joita jäsentävät betoniharmaat ruudukot.



Kuvapari 6. Vasemmalla: Entisen Anttilan talon pääsisäänkäynti sijaitsee Tehtaankadun ja Itäisen Kirkkokadun kulmauksessa. Oikealla katunäkymä Itäisen Kirkkokadun suuntaisesti kohti Tehtaankatua (syyskuu 2023).

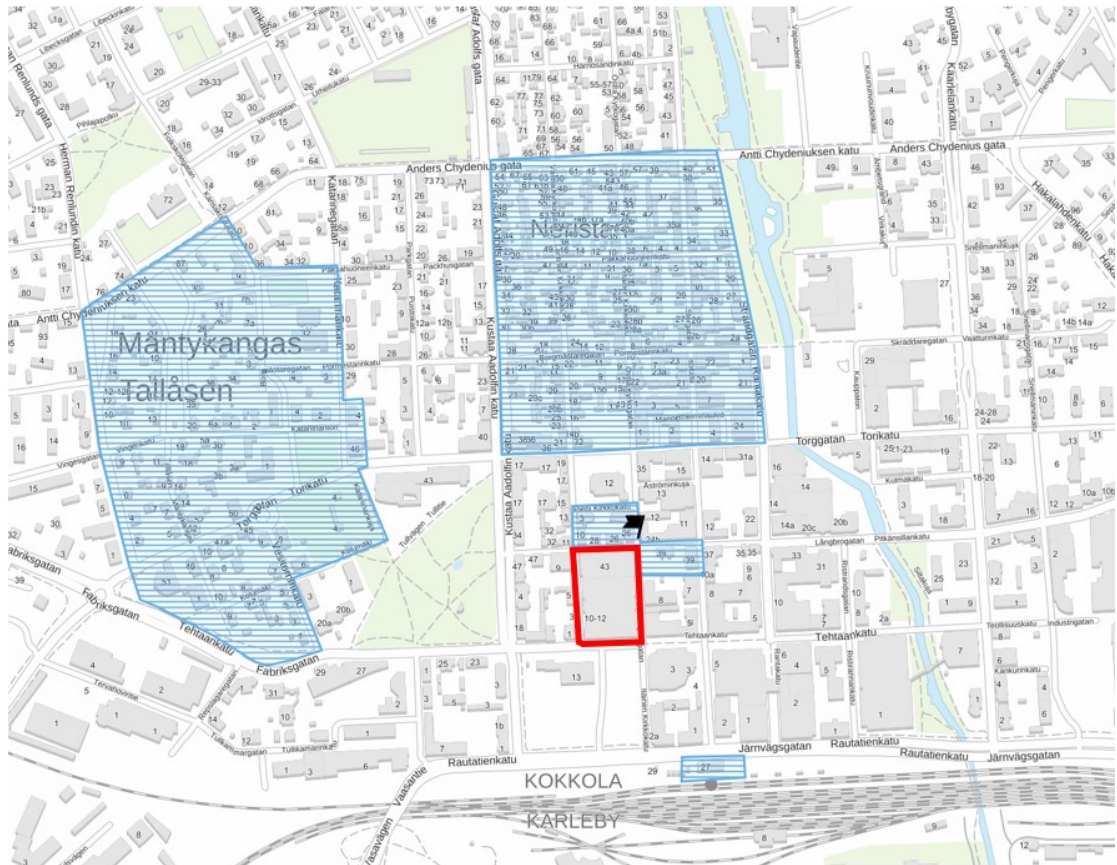
Korttelin takaosaan sijoittuvassa pysäköintitalossa on autopaikkoja kolmessa tasossa, joista ylin on avoin kattotaso. Pysäköintitalon julkisivu on monimuotoinen ja sitä on mittakaavaltaan, jäsentelyltään ja väreiltään pyritty sovittamaan vieressä sijaitseviin merkittäviin historiallisiin rakennuksiin.



Kuva 7. Pysäköintitalo kuvattuna Pitkänsillankadun ja Itäisen Kirkkokadun risteyksestä (syyskuu 2023).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä: Kokkolan pedagogio ja Roosin talo välittömästi suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella sekä Kokkolan ruutukaava-alueen puutalokorttelit noin 150 metriä suunnittelualueen pohjoispuolella.



Kuva 8 Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Kartta: Museoviraston karttapalvelu. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella.

1690-luvun pedagogiotalo on tiettävästi kaupunkiemme vanhin koulurakennus ja profaani puurakennus. Sen naapurustossa oleva Roosin talo on kokkolalaisen vauraan laivanvarustajan kivinen porvaristalo 1800-luvun alusta. Pedagogion ja Roosin talot ympäristöineen ovat museokäytössä. Punamullattu pedagogio on karoliinista barokkia edustava säterikattoinen koulutalo, jonka pohjakaava on eteiskamarillinen paritupa. Hirsirakennuksen alkuperäisen asun rekonstruktio 1960-luvulla kuvastaa pedagogista restaurointi-ihannetta. Pedagogion kokonaisuuteen kuuluu entinen rehtorin kivinen asuintalo vuodelta 1818 sekä kaksikerroksinen ns. Lassanderin talo vuodelta 1748, joka on yksi vanhimpia Kokkolassa säilyneitä taloja. Kauppiassukujen käytössä ollut kaksikerroksinen hirsirakennus on siirretty nykyiselle paikalleen Kustaa Aadolfin kadulta.

Anders Roos nuoremman rakennuttama Roosin talo on ollut valmistuessaan 1813 Kokkolan kaupungin kolmas kivitalo ja pitkään kaupungin suurin ja komein yksityistalo. Talon yläkerrassa on toiminut kaupungin ensimmäinen, 1861 toimintansa aloittanut yläalkeiskoulu. Kaksikerroksisessa mansardikattoisessa talossa on rokokoon ja uusklassismin piirteitä. Samanaikaisesti Roosin talon päärakennuksen kanssa on tontin pohjoisreunalle rakennettu suolamakasiini, jonka toinen kerros on tehty kivistä 1860 kaupungissa riehuneen palon jälkeen. Suolamakasiinin julkisivut ovat olleet rapatut jo alkuperäisessä asussa. Sisätilat on muutettu pieniksi toimistohuoneiksi ja näyttelytilaksi.

Kokkolan ruutukaava-alue on yksi arvokkaimmista suomalaisista 1600-luvun loppupuolen kaupunkisuunnitteluihanteiden mukaan rakentuneista puukaupunkialueista, joka muodostuu pääpiirteissään säilyneestä 1660-luvulta juontuvasta katuverkosta, monipuolisesta 1700- ja 1800-luvun asuin- ja talousrakennuskannasta sekä julkisista rakennuksista.



Kuva 9. Katunäkymä (itään) suunnittelualuetta pohjoisessa rajaavalta Pirkänsillankadun katuosuudelta. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä Pedagogitalo kuvassa vasemmalla (syyskuu 2023).



Kuva 10. Katunäkymä (itään) Pirkänsillankadulta. Mansardikattoinen Roosin talo sijaitsee suunnittelualueen itäpuolisessa korttelissa (syyskuu 2023).

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

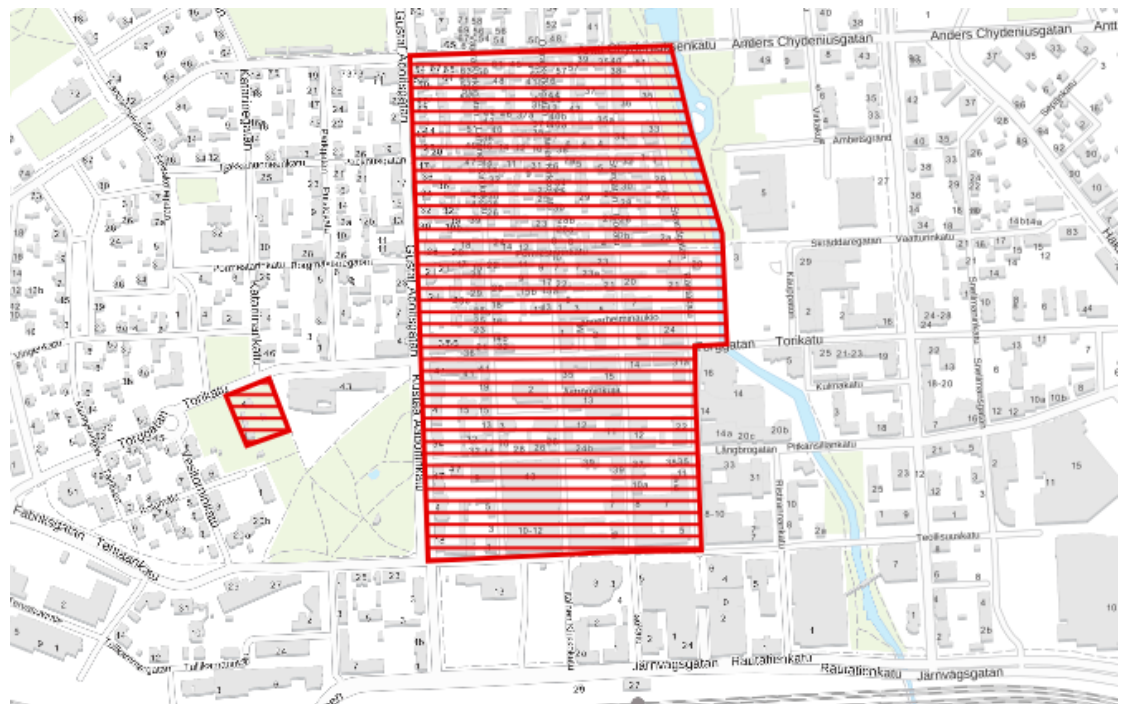
Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue liittyy Kokkolan kävelykatuun, joka kaupallisen keskustan tärkein julkinen ulkotila. Kokkola on maakuntakeskus, jonka keskustassa liikkuvat paitsi kaupunkilaiset, myös lähikunnista tulleet päiväkävijät ja turistit. Anttilan vanha tavaratalo on kaupungissa perinteinen liikepaikka, joka on valitettavasti nykyään osin tyhjillään.

3.1.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualue sisältyy kiinteään muinaisjäännökseen Kokkolan vanha asemakaava-alue. Muinaisjäännösrekisterin kohdekuvauksen mukaan Kokkolan kaupunki perustettiin vuonna 1620. Kaupungin vanha alue sijaitsee suurin piirtein Tehtaankadun, Kustaa Aadolfinkadun, Antti Chydeniuksenkadun ja Rantakadun välisellä alueella. Nykyinen asemakaava perustuu vuoden 1665 palon jälkeen laadittuun ruutuasemakaavaan. Sitä edelsi epäsäännöllisempi asemakaava.

Kaupungin isovihaa vanhemmat säilyneet kaupunkiarkeologiset kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain rauhoittamina. Museovirasto teki vuonna 2000 Kokkolan kaupunkiarkeologisen inventoinnin, jossa määriteltiin, millä tonteilla muinaismuistolain rauhoittamat kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti säilyneet. Kaupunkialueella on tehty muutama arkeologinen kaivaus.

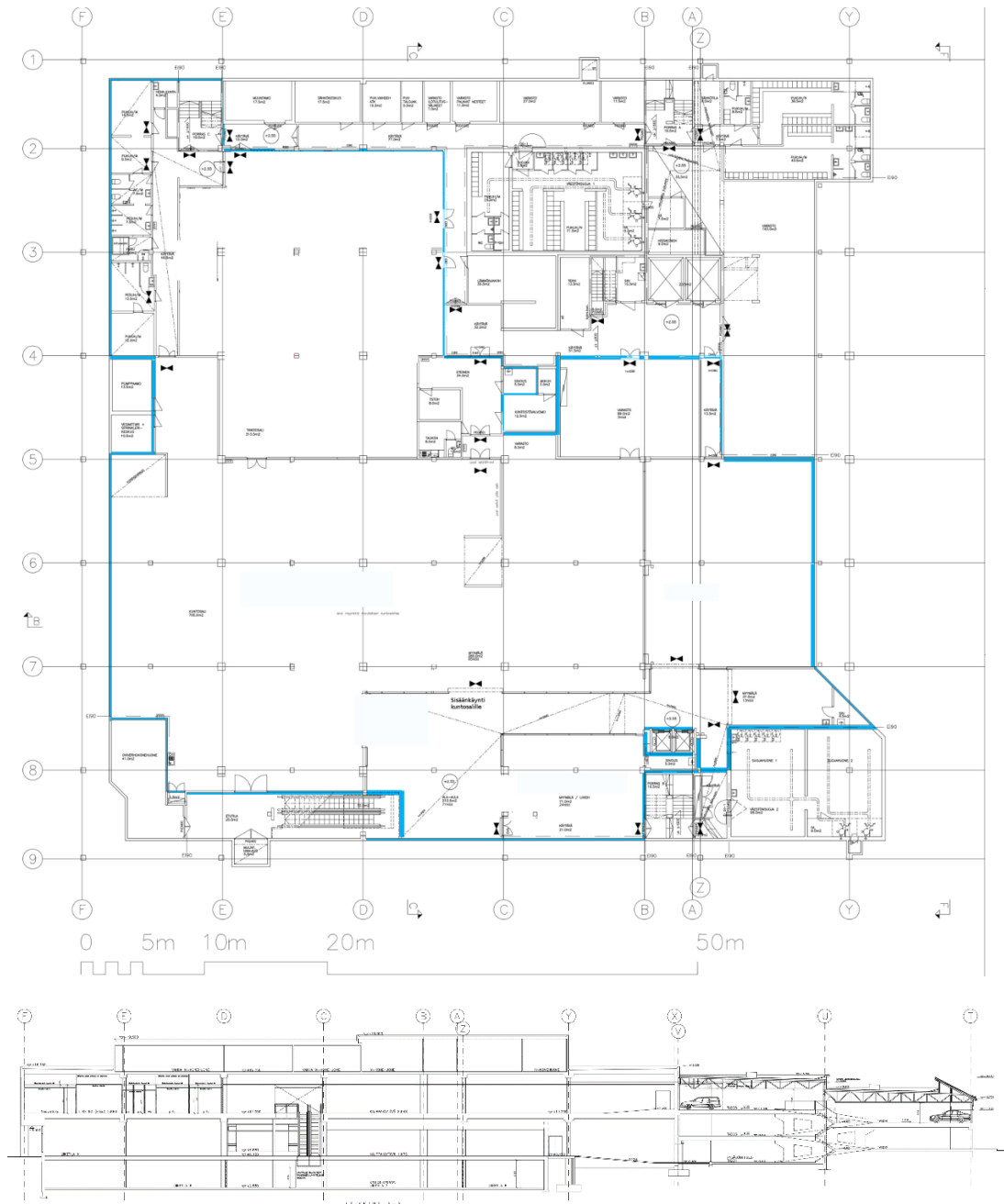


Kuva 11 Kokkolan vanha asemakaava-alue, kiinteän muinaisjäännöksen raja. Kartta: Museoviraston karttapolvelu.

Kokkolan kaupunkiarkeologinen inventointi on toteutettu vuonna 2000 (Teemu Mökkönen, Museovirasto). Inventoinnin mukaan kortteli 10 kuuluu tutkimuksellisen ja suojellisen mielenkiinnon osalta luokkaan 3) Tuhoutuneet alueet. Luokkaan 3 kuuluvat vanhan kaupunkialueen sisältä ne alueet, joiden kerrostumat ovat todennäköisesti jo täysin tuhoutuneet. K.H. Renlundin museon 13.11.2023 päivityssä valmisteluvaiheen lausunnossa on kuitenkin todettu seuraavaa:

”kyseisen inventoinnin jälkeen olemme saaneet enemmän tietoa vanhan asemakaava-alueen kaupunkiarkeologisista kerroksista ja rakenteista arkeologisissa kaivauksissa ja kaivuutöiden valvontaprojekteissa. Anttilan kiinteistön lähinaapurissa Niemen tontin, Roosin tontin sekä Luonnontieteellisen museon arkeologisissa tutkimuksissa on havaittu, että isovihaa vanhempia kaupunkiarkeologisia kerrostumia ja rakenteita voi esiintyä huomattavan syvällä, jopa neljän metrin syvyydessä maanpinnasta. Näin ollen ne ovat säilyneet hyvin myöhemmästä rakentamisesta huolimatta Näin ollen arkeologisen kulttuuriperinnön säilyminen suunnittelualueella on edelleen mahdollista.”

Suunnittelualueen pohjoisosassa nykyisen Anttilan parkkitalon alueella on suoritettu 1990-luvun alussa kaupunkiarkeologisia kaivauksia, eikä tätä aluetta ole museon lausunnon perusteella tarpeen tutkia toistamiseen. Nykyisen liikerakennuksen kellari lattiarakenteineen ja rakennekerroksineen ulottuu vähintään 4 m:n syvyyteen maanpinnasta (Tehtaankadun katutaso), joten museon lausunnossa kuvattujen kulttuurikerrosten esiintyminen suunnittelualueella on erittäin epätodennäköistä.



Kuvat 12 ja 13. Pysäköintitalon leikkauskuvan perusteella nykyisen liikerakennuksen alimman kellaritason lattiapinta on noin 3,5 metriä Tehtaankadun katutason alapuolella. Lattiatason alapuolella sijaitsevat rakennekerrokset kasvattavat kaivetun alueen syvyyttä yli 4 m:iin. Liikerakennuksen kellari käsittää käytännössä koko liikerakennuksen pohja-alan katualueisiin rajautuen. Kuvat: Arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto Martti Vähäniitty Oy. Arkkitehtipiirustukset vuosilta 2009 ja 2018.

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei esiinny erityisiä ympäristön häiriötekijöitä, kuten liikennemelua tai tärinää.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja on esittänyt kaupungille asemakaavan muuttamista.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL 25 §:ssä edellytetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuneet viiteen osakokonaisuuteen, ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveys- haittoja

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

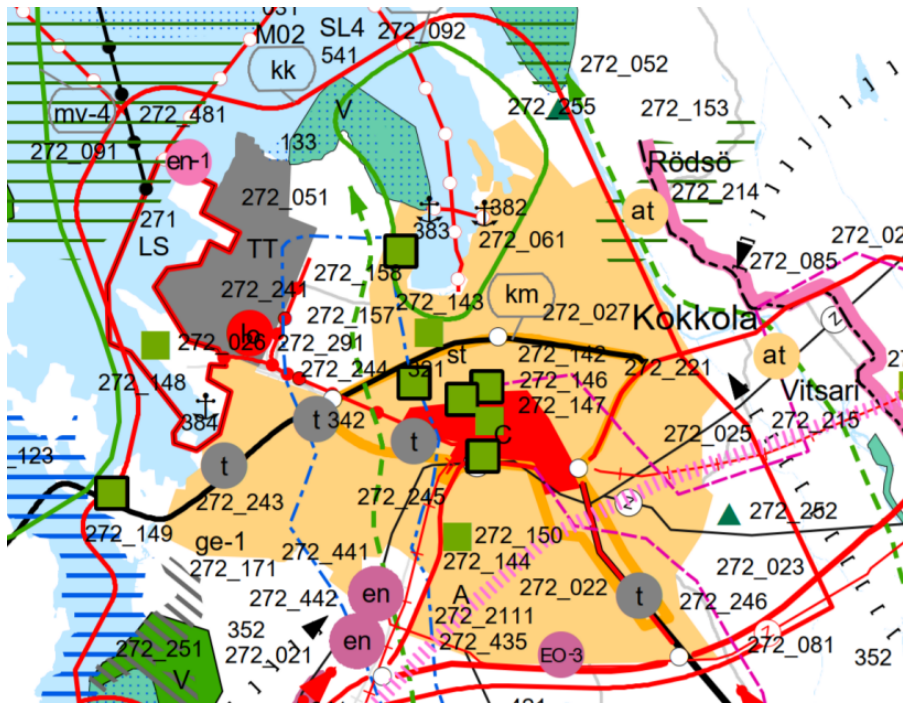
3.2.2 Maakuntakaava

Kokkolan kaupungissa on voimassa Keski-Pohjanmaan 1.-5. vaihemaakuntakaava.

- 1. vaihemaakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003. Ensimmäisestä vaiheesta voimassa on yhä kehittämisperiaatemarkintöjä, yhdyskuntarakenteen alueva-
rauksia sekä luonnonsuojelulain mukaiset Natura 2000 -verkostoon kuuluvat tai siihen eh-
dotetut alueet.
- 2. vaihemaakuntakaava vahvistettiin valtioneuvostossa 29.11.2007. Toisesta vaihema-
akuntakaavasta voimassa on tällä hetkellä tuulivoimaloille varattu energiahuollonalue Kok-
kolan suurteollisuusalueen ja sataman kupeessa, soiden monikäyttö kokonaisuudessaan
sekä muinaismuistokohteet.
- 3. vaihemaakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 8.2.2012. Kolmannesta vaihe-
maakuntakaavasta on kumottu yksi arvokas harjualue.
- 4. vaihemaakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 22.6.2016. Neljäs vaihema-
akuntakaava on voimassa kokonaisuudessaan.
- 5. vaihemaakuntakaava tuli voimaan 3.1.2022.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle
(C). Alueelle voidaan sijoittaa asumista, keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden

toimintojen alueita sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue kuuluu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk) ja sen läheisyydessä sijaitsee valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

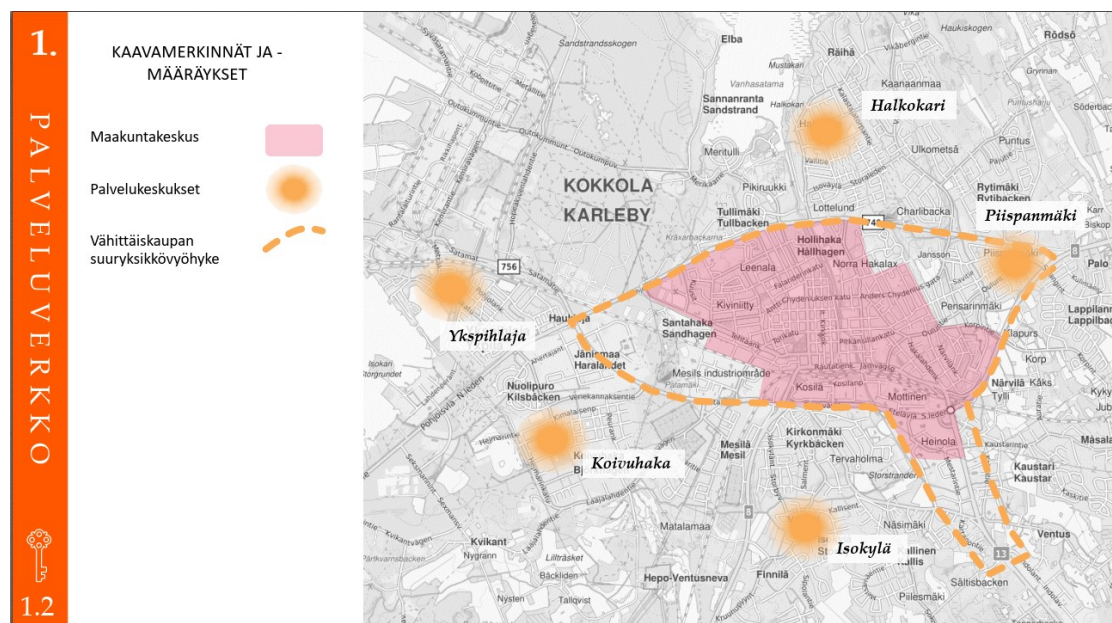


Kuva 14 Ote Keski-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä 9.12.2019.

3.2.3 Yleiskaavat

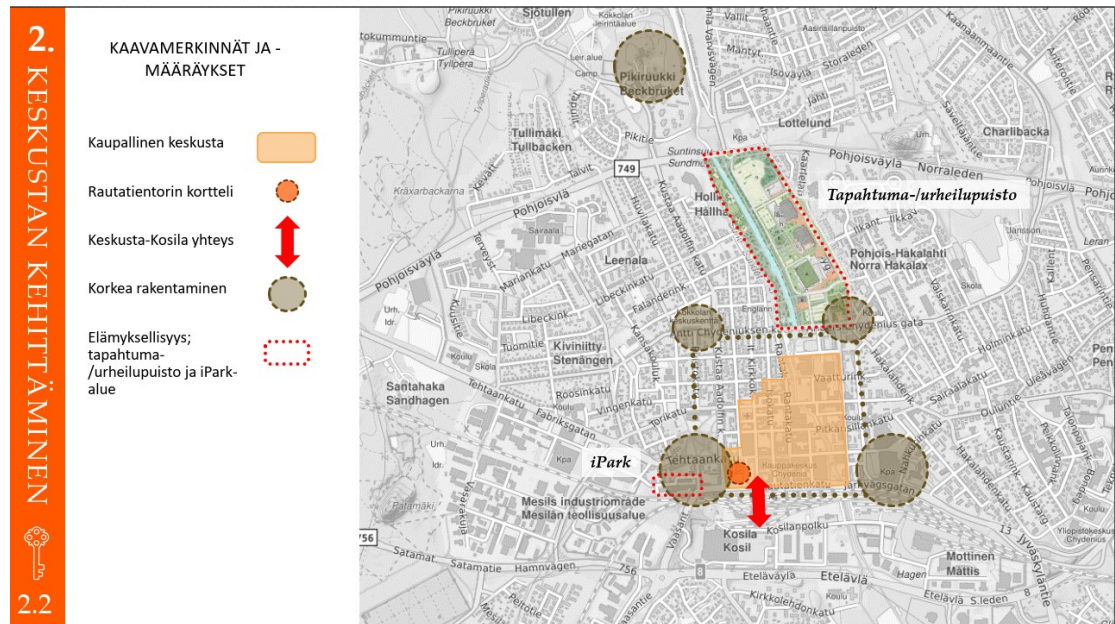
Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava

Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.3.2022 § 8. Strateginen yleiskaava koostuu teemakartoista ja niihin liittyvistä kirjallisista kehittämisperiaatteista. Tehtaankatu 12 asemakaavan muutosta koskevat erityisesti yleiskaavan teemat palveluverkko, keskustan kehittäminen, asuminen ja työpaikka-alueet.

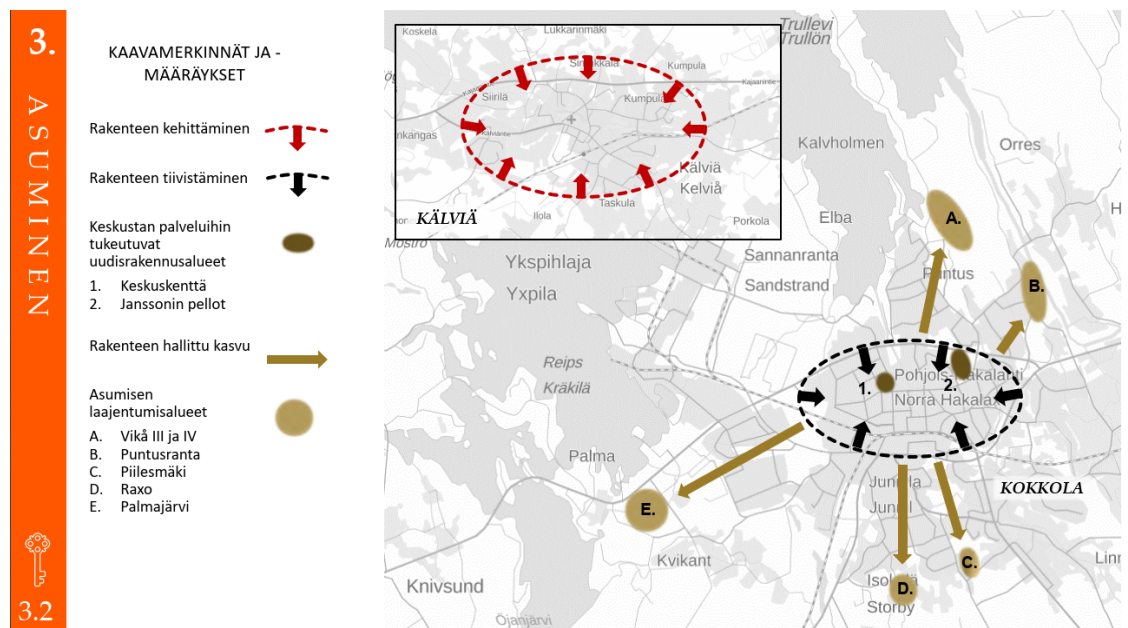


Maakuntakeskuksen kehittämisperiaatteet: Aluetta kehitetään vetovoimaisena maakuntatason palvelujen ja keskustatoimintojen sekä kaupunkiasumisen alueena. Alueen

kaupunkirakenteellisenä lähtökohtana on tiivistäminen minkä vastapainona kehitetään yhtenäinen, laajempaan kansalliseen kaupunkipuistoon liittyvä viherverkosto. Liikenteellisesti aluetta kehitetään hyvin saavutettavissa olevana maakunnallisena joukkoliikenneyhteyksien solmukohtana.



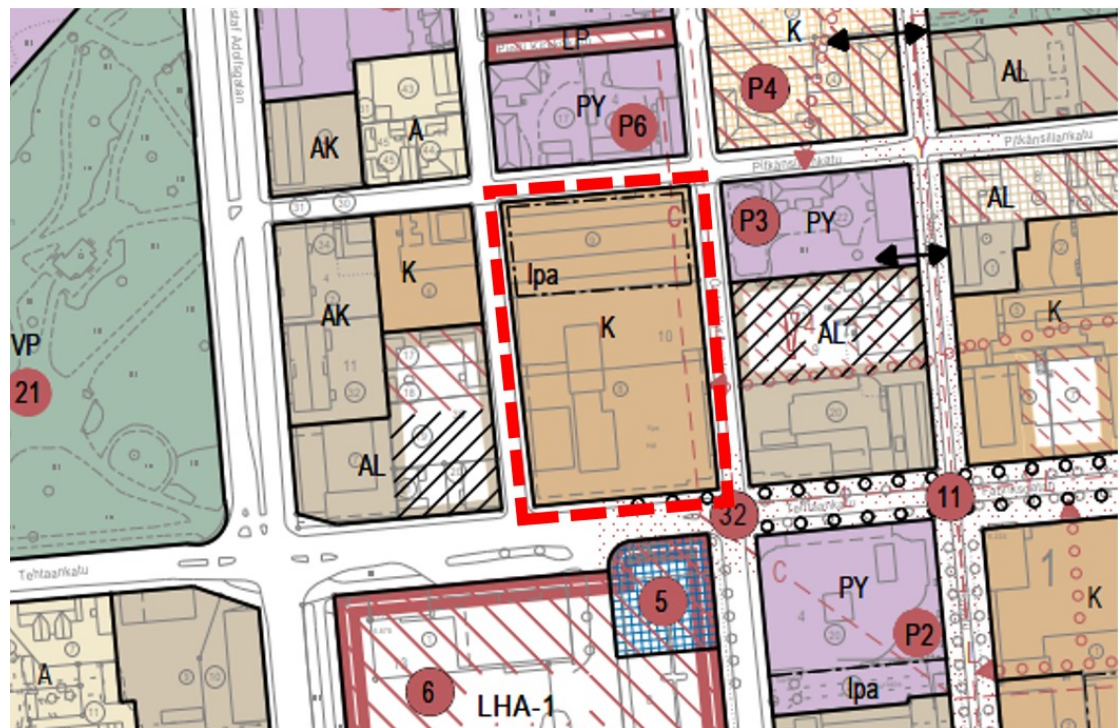
Kaupallisen keskustan kehittämisperiaatteet: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksen kaupallisena ydinkeskustana, korostaen kaupunkirakenteen tiivistämistä ja kaupunkikuvallisia laatutekijöitä kuten viihtyisyyttä ja kauneutta sekä kaupunkirakenteen historiaa. Alueen toiminnallisen perustan muodostavat jatkossakin keskustahakuiset kaupalliset palvelut. Kivijalkakauppoja tai niihin kaupunkikuvallisesti verrattavia muita palveluluonteisia tiloja suositaan ja tuetaan. Liikkuemuotojen osalta jalankulun ja pyöräilyn (pyöräilybaanat keskustaan) sekä joukkoliikenteen asemaa vahvistetaan perinteistä ajoneuvoliikennettä unohtamatta. Muut keskusta-toiminnot kuten monipuolinen keskusta-asuminen, hallinto ja kulttuuritoiminnot sekä alueen historia tukevat elinvoimaisen keskustan kehittämistä.



Rakenteen tiivistämisen alueen kehittämisperiaatteet: Aluetta tiivistetään hallitusti nostamalla rakennustehokkuuksia ja jakamalla suuria tontteja pienemmiksi. Asuntopolitiikassa huomioidaan palveluiden saatavuuden merkitys. Eri kaupunginosien omat luonteet ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvot ohjaavat lisärakentamisen määrää ja laatua. Alueelle sijoittuu ohjevuoteen 2040 mennessä 3000 uutta asukasta.

Keskikaupungin yleiskaava

Keskikaupungin yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.8.2006. Kaavassa suunnittelualue on merkitty kaupallisten palveluiden korttelialueeksi (K), jonka pohjoisosaan saa sijoittaa koko korttelia tai useampia kortteleita palvelevan pysäköintilaitoksen (lpa). Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva osa Tehtaankadusta on merkitty kävelykatuna tai -alueena kehitettäväksi alueeksi sekä istutuksilla jäsennehtäväksi katutilaksi. Tehtaankadun ja Itäisen Kirkkokadun risteykseen sijoittuu keskustan paikkojen järjestelmään liittyvä erityinen olemassaoleva tai kehitettävä ulkotila. Suunniteltavasta korttelista itään kulkee kortteleiden sisäisten yhteyksien parantamistarve-merkintä.



Kuva 15 Ote Keskikaupungin yleiskaavakartasta. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 21.12.2005 (kaavatunnus 272 1/76). Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Korttelin rakennusoikeus on 12 300 k-m² ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I/I II (yksi maanalainen kerros ja kaksi maanpäällistä kerrosta). Suunnittelualueen kaakkoiskulmaan on suunniteltu Rautatientori.



Kuva 16 Ote Kokkolan asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kokkolan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2020.

3.2.6 Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on maankäyttö- rakennuslain (MRL) 54 §:n mukainen ja ajan tasalla.

3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n mukaisessa rakennuskiellossa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava-alueella sijaitseva liikerakennus ei enää vastaa nykyaikaisen liiketoiminnan tarpeisiin ja kiinteistön omistaja haluaa tutkia vaihtoehtoja alueen kehittämiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kokkolan kaupunginhallituksen päätöksellä 7.11.2022 § 496.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa.

Viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, jotka ovat osallisia:

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- K.H. Renlundin museo – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Kokkolan kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Kokkolan Energia Oy
- Kokkolan Energiaverkot Oy
- Liikelaitos Kokkolan Vesi
- Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue/Pelastuslaitos
- Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 9.11.2022.

4.3.3 Vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Kaavoitusmenettely järjestetään siten, että suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedotetaan niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (MRL 62§).

	pvm	Kokous / vaihe	§ ja kuvaus
	18.5.2022	Maankäyttötiimi	Maankäyttötiimi käsitteli kaavoitusaloitetta kokouksessaan 18.5.2022 ja päätti puoltaa kaavamutosta.
	7.11.2022	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti 7.11.2022 § 496: 1. Käynnistää 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 maankäyttösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi

	9.11.2022	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	30.3.- 16.4.2023	Asukaskysely	Talvella 2023 järjestettiin asukaskysely, johon vastasi 1201 kaupunkilaista. Kaupunkilaisista suurempi osa sallisi nykyisen rakennuksen purkamisen, mutta myös rakennuksen säilyttämistä puollettiin. Lisäksi kyselyssä annettiin rakennuksen käyttöön liittyviä kommentteja ja arvioitiin nykyisten rakennusten säilytettäviä kaupunkikuvallisia piirteitä.
	4.10.2023 §141	Kaupunkirakennelautakunta	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
	12.10- 13.11.2023	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtävillä 12.10. – 13.11.2023.
	TULEVAT		
		Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päättää: 1. Hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet 2. Hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
		Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 §) xx.xx. – xx.xx.2024 ajaksi kaupungin internet-sivuille. Ehdotusvaiheen nähtävilläolosta ilmoitetaan kaupungin internet-sivulla ja Kokkola-lehdessä.
		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.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Yhteydenpito viranomaisiin hoidetaan kaavaprosessin aikana lausuntojen kautta. Lausunnot pyydetään kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Asemakaavan muutoksessa ei käsitellä vaikutukseltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, eikä asioita, jotka ovat valtion viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä (MRL 66 §). Näin ollen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kortteliin 10 alueelle nykyistä monipuolisempaa ja tehokkaampaa rakentamista. Liiketoiminnan lisäksi suunnittelualueelle tavoitellaan muita keskustaan soveltuvia toimintoja, kuten asuin- ja toimitiloja sekä palvelurakentamista.

Tavoitteena on sopeuttaa uusi rakentaminen Läntisen ja Itäisen Kirkkokadun viereisten korttelien rakennusten kerroskorkeuksiin sekä rajaamaan Tehtaankadun puolelle kaavoitettua Rautatientoria. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut korttelissa sijaitsevan pysäköintitalon säilyttäminen ja hyödyntäminen uuden rakentamisen pysäköinnin sijoittelussa.

4.5 Nähtävilläolon aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 4 ja 5.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- Museon lausunnon johdosta kaavakartalle lisättiin sm-merkintä. Merkintä käsittää koko kaavamuutosalueen lukuun ottamatta nykyisen, vuonna 1991 valmistuneen parkkitalon aluetta, joka on kaavakartalla osoitettu LPA-merkinnällä.
- Virheellisten tulkintojen poissulkemiseksi kaavakartalle merkitty pysäköintilaitoksen ylimmän tason likimääräinen korkeusasema (+12.0) -merkintä poistetaan ja LPA-merkinnällä osoitettua pysäköintilaitosta koskeva kaavamääräystä täydennetään K.H Renlundin museon lausuntoa mukaillen seuraavasti (täydennys korostettu alleviivauksella):

”Korttelin nykyisen, alunperin vuonna 1991 valmistuneen pysäköintitalon kaupunkikuvalliset arvot ja ominaispiirteet tulisi säilyttää tai huomioida mahdollisen uudisrakennuksen suunnittelun lähtökohtana. Pitkäsillankadun puolella julkisivujen enimmäiskorkeus on 8 metriä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappaista tai vastaavaa pintakäsittelyä.”

Tämän lisäksi julkisivun enimmäiskorkeutta kuvaava merkintä lisätään kaavakartalle Pitkäsillankadun puoleiselle tontinrajalle.

- Kaavaselostuksen kohtaa 3.1.4. Muinaisjäännökset on tarkennettu tiedolla, että viimeaikaisten tutkimusten perusteella isovihaa vanhempia kaupunkiarkeologisia kerrostumia ja rakenteita voi esiintyä jopa neljän metrin syvyydessä maanpinnasta. Nykyisen liikerakennuksen kellari lattiarakenteineen ja rakennekerroksineen ulottuu vähintään 4 m:n syvyyteen (Tehtaankadun katutaso), joten museon lausunnossa kuvattujen kulttuurikerrosten esiintyminen ei ole käytännössä mahdollista olevan liikerakennuksen alalla. Ote olevan rakennuksen leikkauskuvasta ja kellarin pohjakuva lisätty täsmentävänä tietona kaavaselostukseen.
- Ilmastovaikutusten arviointi lisätty osaksi kaavaselostusta.
- Selostuksen vaikutustenarviointien kohtaan ”Kulttuuriperintö” tarkennettu, että ympäröivien korttelien rakennuskanta on tällä hetkellä pääosin I-II kerroksista. Korkeampaa

rakentamista on suunnittelualueen itäpuolella olevassa Niemen korttelissa (IV-kerrosta) sekä suunnittelualueen länsipuolisessa korttelissa nro 11 (V kerrosta).

Edellä listattujen muutosten lisäksi kaavakartalle lisättiin seuraava määräys selventämään kaavan tulkintaa tilanteessa, jossa nykyiseen rakennukseen haettaisiin rakennus- tai toimenpidelupaa:

”Olemassa olevalle rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusalasta.”

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- yy

Kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, eikä kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu keskustatoimintojen korttelialue, 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.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutoksen myötä muodostuu keskustatoimintojen korttelialue, jonka koko on 7312 m² ja jolle rakennusoikeutta on osoitettu 14 000 k-m².

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

Asemakaavan muutoksen myötä alueen asukkaiden määrä tulee lisääntymään. Viitesuunnitelmassa on laskettu olevan asuntoja 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. Kaavamuutos mahdollistaa erityyppisiä työpaikkoja, kun liiketiloja, toimistotiloja, majoituspalveluita tai hallintoalan, hoiva-alan tai kulttuurialan työtiloja voidaan rakentaa korttelialueelle.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavamuutos tukee keskustan palveluita, kun se mahdollistaa monipuolisesti erityyppisten toimintojen sijoittumisen keskeiselle alueelle Kokkolan keskustassa. Suunnittelualueelle rakennettavat asunnot tukeutuvat keskustan nykyisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen myötä korttelin tehokkuus kasvaa, kun keskustatontille osoitetaan aikaisempaa tehokkaampaa rakentamista. Kerroskorkeuden ja rakennusoikeuden korottaminen mahdollistaa tiiviin keskustamaisen rakentamisen kortteliin. Myös korttelin käyttötarkoitus monipuolistuu ajantasakaavasta, kun kortteliin on mahdollista sijoittaa aikaisempaa laajemmin eri toimintoja.

Uudisrakentamisen laatua ohjataan kaavamääräyksillä. Keskustatoimintojen korttelialueen merkintään sisältyy seuraava määräys:

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää koko korttelin tavoiteltu toteutusmalli sekä kaupunkikuvallinen laatu. Uudisrakennusten tulee muodostaa kaupunkikuvaa kauniisti täydentävä ja rytmittävä, rakennusten seinälinjojen sisäänvetoja ja rakennusten korkeuseroja hyödyntämällä muodostuva kokonaisuuksia. Kortteliin ei saa muodostua yli 30 metrin pituisia, muotokieleltään, materiaaleiltaan ja väriykseltään monotonisia julkisivuosojuksia. Kadunpuoleiset parvekkeet tulee ryhmitellä vastaavasti selkeiksi julkisivuosojuksiksi, kadun puolella parveketorneja ei sallita. Julkisivujen tulee olla tyyliiltään selkeät, betonielementtien saumojen tulee sulautua julkisivuun. Tehtaankadun puoleisten julkisivujen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää, kaupalliseen keskusta sopivaa kaupunkikuvaa.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	
Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Asemakaavan muutos tukee Kokkolan keskustan elinvoimaisuutta ja keskusta-alueen asuntotarjontaa.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resursitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Asemakaavan muutos vahvistaa Kokkolan keskustan rakennetta ja tehokkuutta.
Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Suunnittelualaue sijaitsee ydinkeskustassa helposti saavutettavissa jalan ja pyöräillen sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähettyvillä.
Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa	Alueelle suunnitellut asunnot sijaitsevat Kokkolan ydinkeskustassa.
Tehokas liikennejärjestelmä	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.	Suunnittelualaue tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet	-
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden	Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma, jossa esitetään tontin

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	istutukset ja suunnitelma tontilla muodostuvien hulevesien viivyttämiseksi.
Ehkäistään melusta, värinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja	
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Suunnittelualan läheisyydessä ei sijaitse haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavia toimintoja.
Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkeitä alueista.	-
Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.	-
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Suunnittelualan läheisyyteen sijoittuvat RKY-alueet on huomioitu kaavam muutoksen suunnittelussa.
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonympäristöä.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita.
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä- alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.	Suunnittelualueella sijaitseva pysäköintilaitos korjataan ja säilytetään käytössä. Suunnittelussa on tutkittu myös nykyisen liikekiinteistön säilyttämistä. Nykyinen liikeraennus ei kuitenkaan enää vastaa nykyaikaisen liiketoiminnan tarpeisiin, eikä liikekiinteistön muuttaminen asunnoiksi ole teknistaloudellisesti mahdollista. Nykyinen liikeraennus siis puretaan uusien asuin- ja liikeraennusten tieltä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	

TAVOITE	ASEMAKAAVAN VAIKUTUS
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin	Suunnittelualueen rakennusten katoille ja seiniin on mahdollista sijoittaa aurinkopaneelleita, joiden rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä.
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.	-

5.3.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueella asukasmäärä tulee kasvamaan, kun asuntorakentaminen sallitaan korttelissa. Asukkaiden ja korttelin muiden toimintojen, kuten esimerkiksi liiketilojen ja toimistojen, käyttäjät lisäävät liikennettä alueella nykyiseen verrattuna.

Uudet asunnot ja toimitilat sijoittuvat keskeiselle paikalle, Kokkolan keskustan palveluiden välittömään läheisyyteen. Uudet alueelle sijoittuvat palvelut ja toimijat tukevat keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden monipuolisuutta. Asukkaille lähellä sijaitsevat palvelut voivat kannustaa muuttamaan keskusta-alueelle.

Asemakaavassa on sallittu palveluasumisen sijoittuminen kortteliin, mikä mahdollistaa sosiaalisesti ja ikäjakaumaltaan sekoittuvan rakenteen yhdessä ns. tavallisten asuntojen kanssa.

Uusi entistä korkeampi rakentaminen voi aiheuttaa varjostushaittaa viereisille kortteleille. Kuitenkin korkein rakennusmassa sijoittuu Tehtaankadun puolelle, kun Läntisen ja Itäisen Kirkkokadun puoleiset rakennusmassat on osoitettu olevan maksimissaan nelikerroksisia.

Erillisenä vaikutusosiona laadittiin syksyllä 2023 **lapsivaikutusten arviointi** (Lukkaroinen Arkkitehdit Oy).

Selvityksen yhteenvetona todetaan seuraavaa:

Tehtaankatu 12 asemakaavan muutoksen vaikutukset lapsiväestöön eivät ole merkittäviä, koska arviointi kohdistuu vain pieneen osaan lapsiväestöstä. Kokkolassa voidaan olettaa, että keskustassa sijaitsevassa kerrostalossa ei asu kovinkaan suurta määrää lapsia, arvioilta noin 25–45 lasta. Näille lapsille kaavamuutosalue lähiympäristöineen on kuitenkin ensisijainen kasvu- ja kotiympäristö.

Kokkolan keskustassa on lapsiperheiden ja lasten elinympäristön kannalta paljon hyvää: Kaupat, päiväkodit ja koulut sijaitsevat kävelyetäisyydellä ja kaupunki on puistoineen ja kulttuuriympäristöineen mielenkiintoinen kasvupaikka, joka tarjoaa mahdollisuuksia esimerkiksi harrastamiseen ja kulttuurielämyksiin. Sujuva arki vähentää perheiden kuormitusta ja keskusta-asuminen antaa mahdollisuuden ekologiseen elämäntapaan.

Lasten näkökulmasta suurin haaste kaupungin keskustassa asumisen kannalta on liikenneturvallisuus. Keskustan kadut ovat vilkkaasti liikennöityjä, ja katujen ylityksiä on paljon. Lapsi voi siis tarvita aikuisen tukea liikkumiseen hieman pidempään kuin esim. omakotitaloalueella asuma-alueella. Toisaalta kouluikäisten lapsen itsenäinen liikkuminen koulun ja harrastuksiin on lyhyiden välimatkojen vuoksi sujuvaa.

5.3.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavamuuotos parantaa alueen korttelitehokkuutta. Kerroskorkeuden ja rakennusoikeuden kasvattaminen mahdollistavat aikaisempaa tehokkaamman rakentamisen, vaikka rakennusoikeus ei juuri nousekaan nykyisestä. Käyttötarkoituksen salliessa eri toimintojen sijoittumisen kortteliin, tukee se monipuolista yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan muutos tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

5.3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

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



Kuvapari 17. Kortteli kuvattuna Tehtaankadun ja Itäisen Kirkkokadun risteyksestä. Yllä valokuva kiinteistön omistajan arkistosta, alla havainnekuva/Lukkaroinen Arkkitehdit Oy, 2023.

Korttelin rakenne säilyy umpikorttelina, mutta aikaisempaa korkeampi rakentaminen muuttaa alueen tunnistettavuutta. Uusi rakentaminen muodostaa vastaparin Tehtaankadun itäpuolelle rakentuvalle Rautatien torin korttelille (kuva 3.), ja vahvistaa osaltaan Tehtaankadulle muodostuvan Rautatien torin katuaukion luonnetta julkisena kaupunkitilana. Myös Itäisen Kirkkokadun puoleinen Niemi-kortteli on huomioitu asemakaavassa osoittamalla uudisrakennuksen rakennusmassaan ohjeellinen yhteys Niemi-korttelin arkadikäytävään.

Kaupunkikuvalliset ratkaisut selviävät tämän selostuksen kohdassa 6. esitetyistä valmisteluvaiheen havainnekuvista.

Kulttuuriperintö

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseviin kulttuuriympäristöihin. Lähimmät merkittävät kulttuuriympäristöt sijaitsevat suunnittelualueen pohjoispuolella Pitkäsillankadun varrella. Suunnittelualueen pohjoisosassa lähimpänä kulttuuriympäristöjä sijaitsee nykyinen pysäköintitalo, joka on tarkoituksena säilyttää ennallaan. Ympäröivien korttelien rakennuskanta on tällä hetkellä pääosin I-II kerroksista. Korkeampaa rakentamista on suunnittelualueen itäpuolella olevassa Niemen korttelissa (IV-kerrosta) sekä suunnittelualueen länsipuolisessa korttelissa nro 11 (V kerrosta). Asemakaavaratkaisussa korttelin kerroskorkeus laskee kohti Pitkäsillankatua siten, että korttelin keskiosan massat ovat viereisen, jo toteutuneen Niemi korttelin tapaan IV kerroksisia.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ja sen ympäristö tulee muuttumaan merkittävästi tulevana vuosina. Rautatien torille on kaavoitettu merkittävä määrä uutta rakentamista, ja muutos vaikuttaa myös korttelin 10 rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan muutoksessa korttelin 10 uudet rakennukset on pyritty sovittamaan Rautatien torille suunniteltuihin rakennuksiin, kuitenkin niin, että molemmat muodostavat omanlaisensa kokonaisuuden.

5.3.5 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Suunnittelualueella nykyisin sijaitseva liikerakennus on ollut vuosia vajaalla käytöllä, eikä Kokkolassa ole kysyntää rakennuksessa sijaitseville liiketiloille. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuntojen ja nykyiseen kysyntään paremmin vastaavien pienempien liiketilojen rakentaminen Kokkolan ydinkeskustaan. Kaavamuutoksella vahvistetaan Kokkolan keskustan elinvoimaa.

5.3.6 Ilmastovaikutukset

Ydinkeskustaan sijoittuvan ja kaupunkirakennetta tiivistävän asemakaavamutoksen ilmastovaikutuksien arvioidaan olevan kokonaisuutena positiivisia. Hanke hyödyntää olemassa olevaa infraa ja teknisiä verkostoja. Alueella sijaitseva pysäköintitalo on pystytty säilyttämään ja se on tarkoitus hyödyntää sellaisenaan. Korttelin rakennusoikeus kasvaa vain noin 1700 m², mutta korttelin toimintojen monipuolistuminen mahdollistaa muuttamisen lähelle olemassa olevia palveluja erinomaisten joukkoliikennedyhteyksien äärelle, joten kaikki palvelut ovat helposti saavutettavissa ja liikkuminen kestäviä kulkumuotoja hyödyntäen on helppoa. Kaavakartalla on määräys koskien sähköauton latauspaikkoja (Joka kymmenes autopaikka tulee olla varustettu sähköautojen lataamista varten. Myös mahdollinen yhteiskäyttöauton latauspaikka tulee aina varustaa sähköauton lataamista varten). Lisäksi mahdollisten aurinkokeräinten liittämiseen osaksi rakennusten arkkitehtuuria on otettu kantaa kaavamääräyksissä.

Nykyisen pysäköintilaitoksen hyödyntäminen ja rakennuksen peittoprosenttiosuuden pieneminen mahdollistaa korttelissa maanvaraisen pihan, millä on positiivisia vaikutuksia sekä ilmastoon, että luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Maanvarainen piha mahdollistaa mm. laajemman orgaanisen hiilivaraston ja mikrobiston maaperässä sekä runsaamman ja kookkaamman kasvillisuuden kuin vastaavaan keskustakohteeseen usein toteutuva kansipiha-ratkaisu. Maanvarainen piha myös mahdollistaa monipuolisemmin luontopohjaisten

ratkaisujen käytön hulevesien hallinnassa. Jatkosuunnittelun yhteydessä korttelin ilmastovai-
kutuksia on mahdollista parantaa edelleen mm. hyödyntämällä uudisrakentamisessa olemassa
olevia resursseja kiertotalousperiaatteen mukaisesti sekä toteuttamalla uudisrakennus mah-
dollisimman energiatehokkaana.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Keskustan ajoneuvoliikenteestä voi aiheutua pöly- ja meluhaittaa sekä pienhiukkaspäästöjä.
Kortteli on mahdollista rakentaa umpikorttelina, jolloin sisäpihalle syntyy melulta ja saasteilta
suojaisa oleskelualue.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.



Kuva 19. Uudisrakentamisen liittyminen olevaan rakennuskantaan. Kuvan etualalla vielä toteutumaton Rautatientorin korttelin VII kerroksinen rakennusmassa. Lukkaroinen Arkkitehdit Oy, 2023.



Kuva 20. Suunnittelualue kuvattuna Tehtaankadun ja Itäisen Kirkkokadun risteyksestä. Rautatientorin katuaukio kuvan etualalla. Tehtaankadun puolella katutilaa elävöittäviä liiketiloja. Katukuvaan saadaan elävyyttä ja vaihtelevuutta myös esim. erottamalla massat toisistaan erilaisin julkisivumateriaalein ja/tai värein. Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 2023.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan, alustavasti alkuvuodesta 2024. Kortteli toteutuu vaiheittain siten, että ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan Tehtaankadun puoleiset rakennusmassat. Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa, ja lopullisesta rakentamisaikataulusta päättää maanomistaja. Rakentamisaikatauluun vaikuttavat mm. taloudelliset suhdanteet sekä asuntojen ja liiketilojen kysyntä.

Kokkolan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

Päivi Cainberg
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy



Heini Kaskela
arkkitehti SAFA, YKS 534, hortonomi (AMK)



Satu Fors
arkkitehti, YKS 583