

Asemakaavan muutos / Åströmin kortteli / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 140

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 aluerakennelyskaavassa 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-kehittämisalueelle (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 keskustaan."

As Oy Kokkolan Torikatu 35 on yhtiökokouksessaan 8.6.2022 päättänyt osallistua kaavamuuotukseen. 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 ohjaavaa asemakaavaa 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 kaavamuuotus 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

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 08.04.2024 § 160
716/10.02.03/2022

Valmistelija

kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.10. – 13.11.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa. Lausunnon kaavaehdotuksesta antoivat K.H. Renlundin museo ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: ”Ehdotusvaiheen osalta ELY-keskus toteaa, että sen luonnosvaiheen lausunnossa esiin nostamat asiat on pääosin huomioitu kaavaehdotuksessa.” ELY-keskus kaipaa yksiselitteisempää vaikutusten kuvausta ja arviointia RKY-alueiden suhteen sekä hulevesihallinnan periaatteiden kuvausta ja tontti- ja korttelikohtaisia ratkaisuja kaavaselostukseen.

K.H.Renlundin museo: ”Kaavaehdotusvaiheessa on selvitetty ja tarkennettu useilta osin myönteisellä tavalla rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä kaupunkikuvaan vaikuttavia seikkoja. K.H. Renlundin museo huomauttaa kuitenkin yksittäisten suojeltavien rakennusten kaavamääräysten epäkohdista ja selkeistä puutteellisuuksista.” Museo on ottanut kantaa suojelumääräysten muutokseen ja sanamuotoihin ja pyytää tarkentamaan niitä, jotta ei jää liiallista tulkinnanvaraa. ”Museo huomauttaa, että vaikka käytännön rakennuslupaprosesseissa toimitaan yhteistyössä asianomaisten viranomaisten kanssa, kaavamääräysten yksittäiset ohjaavat sanamuodot määrittelevät lopulta rakennussuojelun toteutumisen tason.”

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

Vaikutuksia RKY-alueisiin on tarkasteltu kaavan oheisaineistona olleissa viitesuunnitelmissa, joista kaavaselostukseen on poimittu otteita. Lisäksi kaavaselostuksen kohdassa 4.5 on tarkasteltu suhdetta molempiin RKY-alueisiin (Kokkolan pedagogio ja Roosin talo sekä Kokkolan ruutukaava-alueen puutalokorttelit) sekä

katusilhuettikaaviossa että rakeisuustarkastelussa. Tarkastelujen perusteella voidaan todeta, että vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ovat kyseisiä arvoja täydentäviä eivätkä rikkovia.

Hulevesien käsittelyä koskien on kaavaselistusta täydennetty ja sinne liitetty kuvaote Kokkolassa soveltuvista keinoista. Kokkolan kaupungin hulevesimääräykset on päivityksen alla RYL 17.1.2024 § 13. Kun määräykset on hyväksytty, ne ohjaavat asemakaavoitetulla alueella hulevesien hallintaa.

Suojelumääräystä on täydennetty sanamuodolla: Mikäli käyttötarkoituksen muutokselle haetaan lupaa, on rakennusluvan yhteydessä esitettävä selvitys halutun käyttötarkoituksen muutoksen toteutumisen edellytyksistä (suojeluarvot, rakennetekniikka). Kaavamääräys ja kaavaselistuksen teksti on korjattu museon esittämän sanamuodon mukaisesti: "aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetty alueellisen vastuumuseon (K.H. Renlundin museo) lausunto".

Kaava-alueen taloyhtiöiden kanssa on pidetty korttelikokous 31.1.2024, jossa käytiin läpi saapuneet lausunnot, tarkasteltiin kaavan laatimisen kustannuksia sekä avattiin kaupungin maankäyttösopimusperiaatteita.

Ehdotusvaiheen lausuntojen tiivistelmät ja niihin annetut kaavanlaatijan vastineet on esitetty kaavaselistuksen liitteessä 3.

KAVAEHDOTUKSEN MUUTOKSET

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on tehty teknisluonteisia muutoksia kaavaselistukseen ja kaavakartan määräysosioon saatujen lausuntojen pohjalta. Kaavaselistusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta (RKY-alueet, kulttuuriympäristö ja hulevesien käsittely). Kaavamääräyksiin on tehty tarkennuksia suojelumääräyksiin osalta ja täydennetty merkintöihin kaavakartalla ollut ullakkotason rakentamista ohjaava määräys.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaupunginhallitus on käsitellyt maankäyttösopimusasiaa kokouksessaan 25.03.2024 § 132 ja päätti, että tontteja 2-3-12, 2-14-2, 2-14-3 ja 2-14-4 koskevasta asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta hyödyistä ei peritä maankäyttösopimuskorvausta.

Liite A § 160

Kaavaehdotuskartta

Liite B § 160

Kaavaselistus

Oheisaineisto

Ehdotusvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1

hyväksyä kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saapuneisiin lausuntoihin annetut vastineet.

- 2 hyväksyä kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset, jotka eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §).
- 3 esittää valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen: Åströmin kortteli.

Käsitteleminen

Jäsen Nurmi ilmoitti itsensä esteelliseksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, intressijäävi).

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.