

Asemakaavan muutos / Raatihuoneen ja Kauppatorin ympäristö / Käynnistäminen

Kaupunginhallitus 27.05.2024 § 259
724/10.02.03/2023

Valmistelijat kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Vireille tuloon on kaksi perustetta, joista toinen on lähtöisin kaupungin intresseistä ja toinen asukkaiden. Kaupunki haluaa päivittää vanhentuneet asemakaavat ja mahdollistaa alueen kehittämisen kokonaisuutena. Asukasaloitteessa toivottiin tontille uutta asemakaavaa voimassa olevan (vuodelta 1909) tilalle, jotta lähtökohdat tontin mahdollisuuksille olisivat selvät.

Alueella on voimassa lukuisia eri ikäisiä asemakaavoja. Hajanainen ja vanhentunut kaavatilanne on hankaloittanut sekä alueen kehittämistä kokonaisuutena että yksittäisiä lupakäsittelyjä. Osa alueen historiallisesta rakennuskannasta on ilman suojelumerkintää, näiden tarve tulee tutkia.

Kauppatorin osalta asemakaava päivitetään vastaamaan torisuunnitelmaa. Tori on ollut mukana kaavoituskatsauksissa vuosina 2010-2019, jonka jälkeen kaupunkisuunnittelu on keskittynyt torisuunnitelman tekemiseen.

Asemakaavamuutokseen on otettu mukaan katualueita yhtenäisyyden takia.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutostyössä tarkastellaan liitteen kartoissa esitettyä aluetta. Lopullinen rajausta tarkentuu myöhemmin.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisivultaan Pormestarinkadun-Vaatturinkadun linjaan, etelässä Torikatuun. Länsireunalla aluetta rajaa Isokatu, jonka länsipuolelta mukana kaksi kiinteistöä. Idässä Kauppatorin itäreuna sekä Vaatturinkatu Kaarlelankatuun ulottuvalta osaltaan. Alustava rajausta on tarkemmin esitetty liitteessä A. Alue on kooltaan noin 2,7 hehtaaria.

Suunnittelualueesta suurin osa on Kokkolan kaupungin omistuksessa. Pieni osa näistä alueista on vuokrattu ulkopuolisille. Kaupunginosan 2 kortteleiden 8 ja 9 tontit ovat yksityisessä omistuksessa yhtä lukuun ottamatta.

Liite A § 259

Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C:
Keskustatoimintojen alue.

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaavassa 2040 (hyväksytty 7.3.2022) suunnittelualue on osana maakuntakeskuksen aluetta.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (26.6.2006 hyväksytty Keskikaupungin yleiskaava) suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät PY: Julkisten palvelujen ja hallinnon alue, K: Kaupallisten palvelujen korttelialue, (LP): Pysäköintialue tai -laitos (vaihtoehtoisena käyttötarkoituksena), AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä torialuetta.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 1) V. 1909 asemakaava on voimassa kolmella yksityisen omistamalla tontilla. Asemakaavassa ei ole osoitettu käyttötarkoituksia.
- 2) V. 1978 asemakaava (9/15) on voimassa Kauppatorin alueella. Suunnittelualueelle rajautuva osa asemakaavasta on osoitettu toriksi ja merkinnälle PI: Istutettava puistoalue.
- 3) V. 1987 asemakaava (2/50) on voimassa Raatihuoneen ja Seurahuoneen tonteilla sekä Raatihuoneen pohjoispuolisella tontilla. Asemakaavan osoittamat käyttötarkoitukset ovat Y: Yleisten rakennusten korttelialue, K: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue ja AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 4) V. 1988 asemakaava (2/57) on voimassa Isokadun länsipuolen kiinteistöillä. Asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 5) V. 1990 asemakaava (2/62) on voimassa Rantakadun varrella olevalla tyhjällä kaupungin omistamalla tontilla. Asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 6) V. 1992 asemakaava (2/64) on voimassa Rantakadun ja Kaupunginsalmen välisellä alueella. Asemakaavan osoittamat käyttötarkoitukset ovat KLPA: Liike- ja toimistorakennusten sekä autopaikkojen korttelialue sekä W: Vesialue.
- 7) V. 1995 asemakaava (9/55) on voimassa Kalahallin alueella merkinnällä KL: Liikerakennusten korttelialue.

Lisäksi suunnittelualueella on katualueita.

KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu Kokkolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessa 24.4.2024 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Valtaosa kaavamuutoksen aluerajauksesta on lähtöisin kaupungin omasta aloitteesta. Yksityiseltä tullut asemakaava-aloite koskee tontteja, joilla on vanhentunut asemakaava. Näiden päivitys on myös kaupungin omissa intresseissä. Näiltä osin kaavatyöstä ei lähtökohtaisesti peritä maksua. Osittain muutokset ovat teknisiä, eikä niiltäkään osin lähtökohtaisesti peritä kaavoitusmaksuja.

Asemakaavatyön aikana tulee tutkittavaksi Maankäyttö ja rakennuslain 12 a-luvun mukaisen maankäyttösopimuksen tarve. Maankäyttösopimusneuvotteluiden lähtökohtana on Kokkolan kaupunginhallituksen 14.4.2014 § 221 hyväksymät periaatteet.

HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan merkittävä, koska se sijoittuu ydinkeskustaan ja sisältää jo nykytilanteessa suojeltuja kohteita. Asemakaavan hyväksyy täten kaupunginvaltuusto.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 käynnistää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen.
- 2 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- 3 että maankäyttösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.