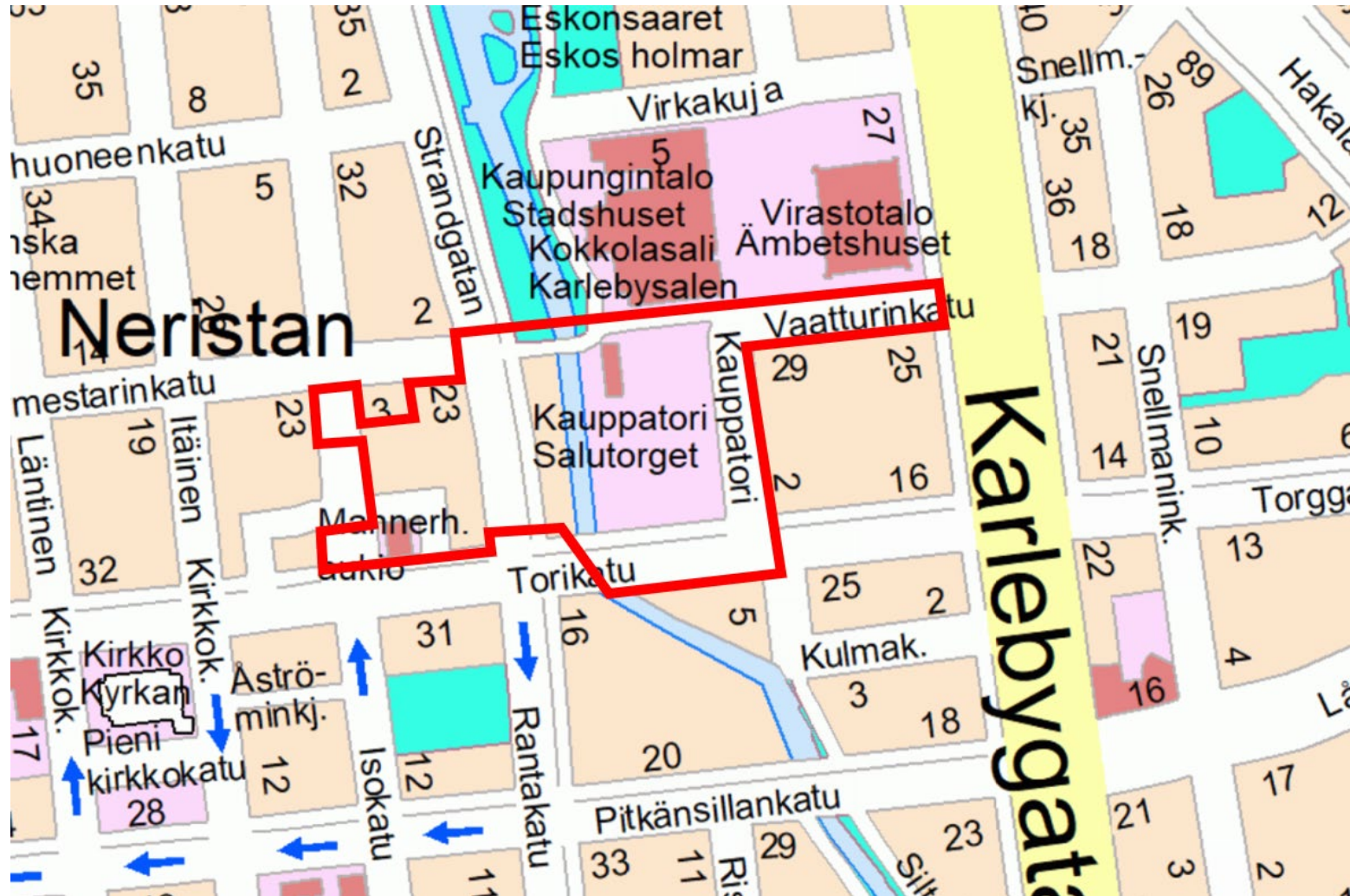




ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / RAATIHUONEEN JA KAUPPATORIN YMPÄRISTÖ / LUONNOS 13.8.2025



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan kortteleita 7, 17 ja osaa korttelista 8 sekä tori- ja katualueita; 9. kaupunginosan korttelia 17 sekä puisto-, tori-, katu- ja vesialueita.

Kaavan tunnus: 272 2/32

Kaavan päiväys: 13.8.2025 Luonnos

Kaavatyön koodi: G163

Asiakirjatunnus: 724/10.02.03/2023

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

Suunnittelutyöryhmä: kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen p. 040 8065 823 (vastuullinen suunnittelija), kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364, erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 040 7809 360; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskustassa. Aluetta rajaa pohjoisessa kaupungintalon ja virastotalon kortteli, Sunti puistoineen sekä Neristanin historiallinen puutaloalue. Alueen läntisimmän osan muodostaa Isokatu ja Mannerheiminaukio. Etelässä rajana on Torikatu, joka Kauppatorin kohdalla kuuluu suunnittelualueeseen, muilta osin rajaa sitä. Idässä suunnittelualue sisältää Kauppatorin katualueineen sekä Vaatturinkadun läntisimmän osan. Suunnittelualueella on yksityisten sekä kaupungin omistamia kiinteistöjä sekä kaupungin katu-, tori-, puisto- ja vesialueita. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen rajausta opaskartalla. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Raatihuoneen ja Kauppatorin ympäristö*. Alueella on tällä hetkellä voimassa useita asemakaavoja, joista erityisesti tontteja 2-8-6, 2-8-10 ja 2-8-11 koskeva vuoden 1909 asemakaava on vanhentunut. Myös muilla tonteilla on tarvetta asemakaavan muutokselle.

Aloite kaavamuutokselle on lähtöisin sekä kaupungin omista tarpeista, että yksityiseltä kiinteistönomistajalta. Nykyinen kaavatilanne vaikeuttaa alueen kehittämistä, rakentamisen luvittamista ja kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua. Lisäksi on tarpeen arvioida rakennussuojelun näkökulmia, liikenne- ja pysäköimisjärjestelyt sekä julkisen kaupunkitilan luonnetta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
LIITTEET	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2 SAMMANDRAG.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne	14
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	19
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	19
4.2 Keskeiset osalliset	19
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	21
5.2 Kaavan perusrakenne	21
5.3 Mitoitus	26
5.4 Aluevaraukset	27
5.5 Suojelu	27
5.8 Pysäköinti.....	28
6 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	29
7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	33
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	35
8 NIMISTÖ	35
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35

LIITE 1 Rakennusinventointi

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Kokkolan rakennuskulttuuria, Kristina Ahmas 1992
- Kokkola ruutukaava-alueen inventointi, Museoviraston rakennushistorian osasto 1972, www.kyppi.fi
- Kokkola – Karleby Kaupunkiarkeologinen inventointi, Museoviraston rakennushistorian osasto Teemu Mökkönen 2000
- K. H. Renlundin museon ja www.finna.fi:n kuvakokoelmat
- Om stadsplan och byggnadsskick i Gamla Karleby stad 1620 – 1860, Krister Korpela 1956
- Kokkolan kaupungin hulevesimääräykset, 2021
- Kokkolan meluselvitys 2014 ja ennuste vuodelle 2030, WSP Finland Oy 2014
- Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelu, WSP Finland Oy 2019

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan ydinkeskustassa ja on laajuudeltaan noin 2,7 ha. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Pormestarinkatu ja Vaatturinkatu, lännessä Isokatu ja Mannerheiminaukio, etelässä Torikatu ja idässä Kauppatori. Rajaus on esitetty tarkemmin kansisivun opaskartassa sekä kaavakartassa. Suunnittelualue pitää sisällään AL-, K-, KL-, KLPA- ja Y-korttelialueita sekä katu-, tori-, puisto- ja vesialueita. Alueella on nykyisellään voimassa useita eri-ikäisiä asemakaavoja, joista vanhin on vuodelta 1909. Suunnittelualueella on suojeltuja rakennuksia.

Aloite asemakaavamuutoksesta on sekä kaupungilta että yksityiseltä kiinteistönomistajalta. Kaupunki haluaa päivittää vanhentuneet asemakaavat, jotta aluetta on mahdollista kehittää kokonaisuutena. Kaavamuutos on tarpeen myös rakennuslupakäsittelyjen takia sekä olemassa olevan rakennuskannan suojelutarpeiden tutkimiseksi. Yksityisen kiinteistön omistajan aloitteesta toivottiin vuoden 1909 asemakaavan päivittämistä, jotta lähtökohdat tontin mahdollisuuksille olisivat selvät. Kauppatorin osalta asemakaava päivitetään mahdollistamaan työn alla oleva torisuunnitelma. Kaavatyössä tutkitaan Mannerheiminaukion luonnetta ja liikennejärjestelyjä.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa alueen kaavatilanne, vaalia ja kehittää alueen kaupunkikuvaa sekä luoda edellytyksiä monipuoliselle kaupunkielämälle. Kaavatyössä tutkitaan kiinteistöjen käyttötarkoituksia ja kehitysmahdollisuuksia, rakentamisen määrää ja rakennuskannan kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavamuutoksen ratkaisulla esimerkiksi liikenteen ja pysäköinnin osalta on vaikutuksia suunnittelualuetta laajemminkin ydinkeskustaan.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 27.5.2024 § 259 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Asemakaavamuutos on luonteeltaan merkittävä, koska se sijoittuu ydinkeskustaan ja sisältää jo nykytilanteessa suojeltuja kohteita. Täten sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

2 SAMMANDRAG

Planområdet ligger i centrum av Karleby och omfattar cirka 2,7 ha. Planområdet gränsar i norr till Borgmästaregatan och Skräddaregatan, i väster till Storgatan och Mannerheimplatsen, i söder till Torggatan och i öster till Salutorget. Avgränsningen visas närmare på guidekartan på pärmen och i plankartan. Planområdet omfattar AL-, K-, KL-, KLPA- och Y-kvartersområden samt gatu-, torg-, park- och vattenområden. I nuläget gäller för området flera olika gamla detaljplaner, den äldsta från år 1909. I planområdet finns skyddade byggnader.

Initiativet till detaljplaneändringen har tagits både av Karleby stad och av en privat fastighetsägare. Staden vill uppdatera de föråldrade detaljplanerna för att det ska bli möjligt att utveckla området som helhet. En planändring behövs också med tanke på handläggning av bygglov och för att kunna undersöka behovet av skydd av befintligt byggnadsbestånd. I den privata fastighetsägarens initiativ var önskemålet att detaljplanen från 1909 uppdateras för att utgångspunkterna för möjligheterna med tomten ska vara tydliga. När det gäller salutorget uppdateras detaljplanen för att torgplanen, som utarbetas som bäst, ska bli möjlig. I planarbetet undersöks Mannerheimplatsens karaktär och trafikarrangemang.

Syftet med detaljplaneändringen är att uppdatera plansituationen i området, att värna om och utveckla stadsbilden i området samt att skapa förutsättningar för ett mångsidigt liv i staden. I planarbetet utreds fastigheternas användningsändamål och utvecklingsmöjligheter, byggandets omfattning och byggbeståndets kulturhistoriska värde. Lösningarna i planändringen beträffande till exempel trafiken och parkeringen påverkar stadskärnan också utanför planområdet.

Stadsstyrelsen beslutade den 27 maj 2024 § 259 inleda arbetet med en detaljplaneändring. Detaljplaneändringen gäller stadskärnan och omfattar objekt som redan i nuläget är skyddade. Därför har detaljplaneändringen väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige.

3 LÄHTÖKOHDAT

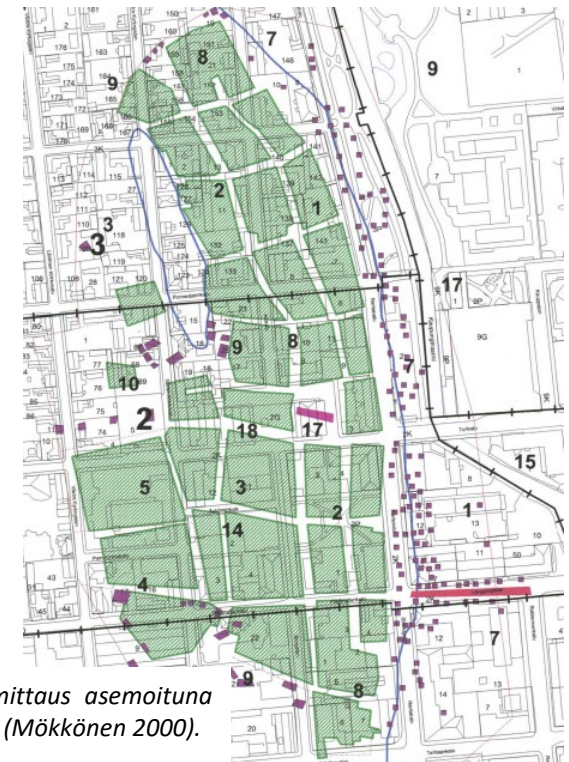
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja historia

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan historiallisen keskustan ytimessä. Ensimmäinen raatihuone on rakennettu paikalle 1600-luvulla ja sen ympäristö on toiminut kauppatorina ja kaupunkielämän keskuksena vuosisatojen ajan. 1600- ja 1700-luvuilla laivat purjehtivat kaupungin keskustaan; satama sijaitsi silloin torin vieressä eli nykyisen Seuraahuoneen kohdilla. Rantaa reunustivat aitat ja makasiinit.



Raatihuone ja tori kartassa v. 1649.



Vuoden 1653 kaupunkimittaus asemoituna nykyiselle asemakaavalle (Mökkönen 2000).

Kokkola perustettiin vuonna 1620 ja kaupunki alkoi rakentua nopeasti erityisesti raatihuoneen ympäristöön. Kaupunki tuhoutui käytännössä kokonaan tulipalossa 1664. Johan Persson Gädde laati uuden asemakaavan seuraavana vuonna. Keskeiset toiminnot kuten kirkko, raatihuone ja satama pysyivät entisillä paikoillaan. Kaupunkirakenne muuttui vanhasta ns. kapeasta korttelista leveäksi, mikä muokkasi ka-tuverkkoa. Nykyiset kadut ovat Gädde'n suunnitelman mukaisia.

Vanhimmat jäljellä olevat rakennukset suunnittelualueen ympäristössä ovat 1800-luvun taitteesta. Tuolla vuosisadalla Raatihuoneen ympäristöön kohosi kaupungin merkittävimpiä asuin- ja liikerakennuksia; alue säilyi kaupunkitoimintojen keskipisteenä pitkälle seuraavalle vuosisadalle. Vanha Raatihuoneen edustan kauppatori muutettiin 1900-luvulla Mannerheiminaukioksi ja kauppatori siirtyi Suntain toiselle rannalle. Suunnittelualueen rakennuskanta on suurilta osin uusiutunut 1900-luvun aikana.

Kaupunkialue pysyi Gädde'n kaavan mukaisena pari sataa vuotta eli 1800-luvun jälkipuoliskolle, jonka jälkeen se alkoi hitaasti laajentua uusien asemakaavojen myötä. Vanhin edelleen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1909; tämä kaava on edelleen voimassa kolmella suunnittelualueen tontilla.

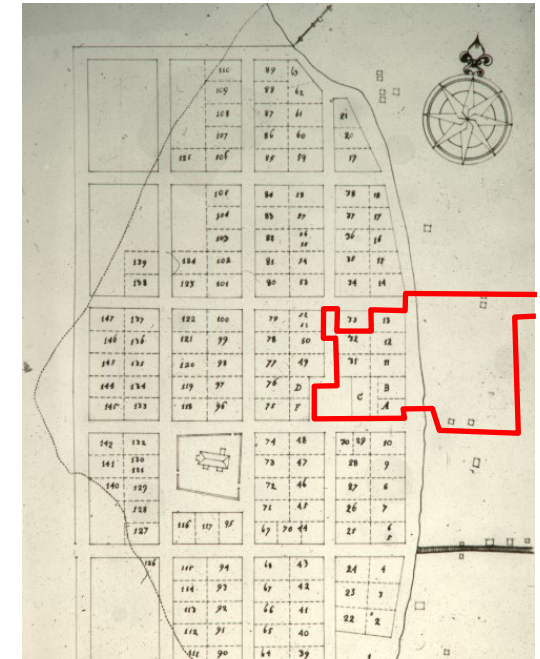
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa ja sillä on vähän varsinaista luonnonympäristöä. Aluerajaukseen sisältyy noin 100 metrin matkalta Sunti ja sitä reunustava kapea rantaviheralue, joka on osa laajaa puistokokonaisuutta. Salmen länsirannalla on puurvistö, muualla suunnittelualueella yksittäisiä pihapuita.

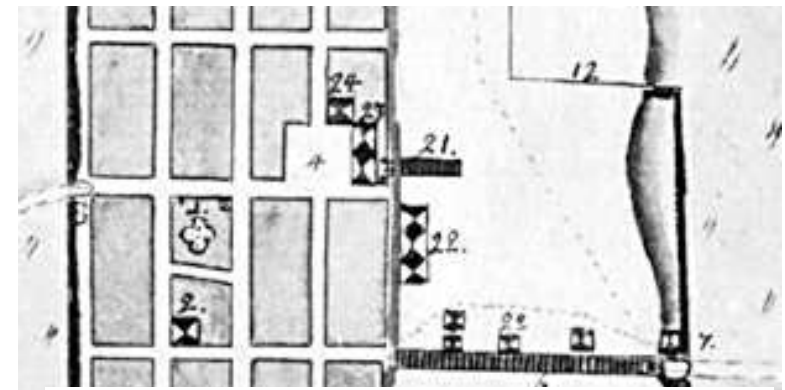
Suunnittelualue kuuluu suurimmilta osiltaan Kokkolan kansalliseen kaupunkipuistoon.



Kokkola ennen v. 1664 tulipaloa. Kirkko, raatihuoneentori ja pitkäsilta nykyisillä paikoillaan.



Gädde'n tulipalon jälkeen laatima asemakaava vuodelta 1665.



Kokkola noin v. 1750. Raatihuoneentori on numerolla 4.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on vanhinta keskustaa, jonka historia ulottuu kaupungin perustamiseen. Rakennuskanta on vuosisatojen saatossa korvautunut uudella. Tiettävästi vanhimmat jäljellä olevat rakenteet suunnittelualueella ovat aivan 1700-luvun lopusta. 1800-luvulta on jäljellä useita rakennuksia, ja noin puolet alueen rakennuksista on 1900-luvulta. Rakennuskanta on kokonaisuutena monimuotoinen ja ajallisesti varsin kerrostunut.

Rakennuskannan käyttötarkoitukset ovat sekä nykyisellään että historiallisesti pitänyt sisällään sekä asumista että liike- ja julkisia rakennuksia. Raatihuone on valmistunut 1842 edellisen, tulipalossa tuhoutuneen tilalle. Seurahuoneen historia ulottuu 1800-luvulle. Kahden pääasiassa asuinkäytössä olevan kiinteistön rakennusten vanhimmat osat 1800-luvulta, toisen kellarirakenteet ilmeisesti 1700-luvun puolelta. Nämä rakennukset ovat kokeneet merkittäviä muutoksia elinkaarensa aikana.

Merkittävä osa alueen rakennuskannasta on 1900-luvulta, ml. puhdaspiirteistä functionalismia edustava Kalahalli sekä omintakainen tiilitalo osoitteessa Rantakatu 23. Myöhemmin valmistuneet rakennukset on pääsääntöisesti sovitettu taitavasti osaksi historiallista ympäristöään.

Rakennuskannan kulttuurihistoriallinen ja arkkitehtoninen inventointi on kaava-selostuksen liitteenä.



Rakennuskannan kerroksellisuutta, etualalla raatihuone.



Rakennuskannan kerroksellisuutta Rantakadulla.



Vanha kauppatori ja Isokatu. Apteekkitalon kortteli kuuluu kaavatyön alueeseen. Raatihuone jää piiloon kuvan oikealle puolen.



Pitkä rakennus etuoikealla on Donnerin talo noin vuodelta 1808, joka on myöhemmin laajennettu Seurahuoneeksi. Sen takana Raatihuone.



Seurahuone v. 1921 Torikadulta (Raatihuoneen suunnasta) kuvattuna.



Rantakatu 23, rakennusta on myöhemmin laajennettu ja muutettu.

Kuvaus RKY-alueesta ”Kokkolan ruutukaava-alueen puutalokorttelit”:

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.

Mittakaavaltaan ja katuverkoltaan parhaiten säilynyt osa Kokkolan ruutukaava-aluetta on Torikadun pohjoispuolinen alue, perinteisesti käsityöläisten asuttama ns. Neristan, joka rajautuu idässä Rantakatuun ja Sunttiin, pohjoisessa Antti Chydeniuksen katuun ja lännessä Kustaa Adolfin katuun.

Neristan on rakentunut vuoden 1665 asemakaavaan perustuen. Alueella toteutuu ns. renessanssin kaupunki-ihanne. Yksikerroksiset puiset asuintalot ovat kiinni katulinjassa, ja ulkorakennukset ovat tontin sisäosassa. Tontti on yleensä aidattu ja rakennuksiin käydään portin kautta pihan puolelta. Näin syntynyt katuseinä on matala, tiivis ja suljettu. Ruutukaavan ansiosta katunäkymät ovat pitkiä. Vanhimmat alueen puisista asuintaloista ovat 1700-luvulta, mutta pääosa on 1800-luvulta.

Mannerheiminaukion, entisen kauppatorin laidalla on Kokkolan 1837 valmistunut raatihuone, joka on harvoja autonomian ajalta säilyneitä raatihuoneita. Kaksikerroksisen empirerakennuksen perusratkaisu on samanlainen kuin Porin raatihuoneessa, joskin yksinkertaistettuna. Neristanin kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin lukeutuvat mm. Rahmin talo, jonka vanhimmat osat ovat vuodelta 1740 ja jonka nykymuoto on vuodelta 1783, sekä vanha Libeckin sairaala vuodelta 1810, joka on järjestyksessä toinen kaupunkiin 1800-luvun alussa nousseista, porvarien rakennuttamista kivitaloista.

Neristanin eteläpuolella oleva yläkaupunki, Oppistan, on uusiutunut rakennuskannaltaan voimakkaammin. Siellä on kuitenkin säilynyt erittäin merkittäviä yksittäisiä kohteita kuten pedagogiontalo ja Roosin talo (ks. erillinen kohde).

Kokkolan kaupunkirakenteeseen kuuluvat Suntinsuulla pitkiksi rivistöiksi ryhmittyneet venevajat. Maannouseman myötä ne ovat sijoittuneet lähemmäs merta. Venevajat ovat eri ikäisiä ja edelleen käytössä. (Museovirasto, rky.fi)

Kokkolan kansallinen kaupunkipuisto:

Kymmenes kansallinen kaupunkipuisto perustettiin ympäristöministeriön päätöksellä Kokkolaan 3.7.2020. Kokkolan kansallinen kaupunkipuisto kertoo maankohoamisen ja meren vaikutuksesta kaupunkikulttuuriin ja luontoon. Kokkolan kansallisen kaupunkipuiston perustamisen tavoitteena on turvata kaupunkikeskustan viheralueiden ja kansallisesti merkittävien luontoalueiden ja kulttuuriympäristöjen säilyminen ja asianmukainen hoito. Suunnittelualue sijoittuu kansallisen kaupunkipuiston alueen läheisyyteen. Kansallisten kaupunkipuistojen tavoitteena on säilyttää kaupunkiluontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä laajana, eheänä kokonaisuutena – kaupunkilaisten olohuoneena. Kansalliset kaupunkipuistot ovat osa kestävästä kaupunkisuunnittelusta ja rakentamista. (<https://www.kokkola.fi/asuminen-ja-ymparisto/puistot-ja-luonto/kansallinen-kaupunkipuisto/>)

Kokkolan kansallisen kaupunkipuiston yhtenä Tähtikohteena on mainittu Neristan (alakaupunki) ja Oppistan (yläkaupunki). Näiden rajana pidetään Torikatua, joka rajaa myös suunnittelualuetta etelästä.

”Neristanin ja Oppistanin arkkitehtuuri kertoo tarinaa kaupungin kehitymisestä ja eri aikakausien ihanteista ja rakennuskulttuurista. Se osoittaa, miten kaupunki jakautui ”alakaupungin” merenkävijöiden ja käsityöläisten sekä ”yläkaupungin” porvariston – kauppiaiden ja hallintovirkamiesten – muodostamaksi kokonaisuudeksi. -- Oppistanissa asuivat kaupungin varakkaimmat kauppiaat ja laivanvarustajat ja siellä sijaitsivat kaupungin hienoimmat talot sekä julkiset rakennukset. Neristan oli käsityöläisten ja merenkävijöiden asuinalue ja siellä talot olivat vaatimattomampia.”

Kansallisen kaupunkipuiston hakemuksen yhteydessä kaupunginhallitus 26.11.2018 § 482 on antanut määräyksen:

”Vanhan kalahallin ei suojellun osan suojeluarvot sekä kaupungintalon ja Suntin edustan puistoalueiden sekä Kauppatorin kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot tarkistettava tulevan asemakaavoituksen yhteydessä. Toria kehitetään ja mahdollisesti rakennetaan. Kehittämisen yhteydessä turvataan KKP-arvot.”

Kansallisen kaupunkipuiston hakemuksen yhteydessä kaupunginhallitus 5.2.2018 § 65 on tehnyt päätöksen:

”Kaupungintalon ja torin ympäristön kehittämisestä laaditaan vaihtoehtoisia tutkielmia. Selvityksen perusteella päätetään alueen jatkosuunnittelun reunaehdot sekä erillisellä kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavoituksen käynnistämisestä.

3.1.4 Muinaismuistot

Sunti ja sen länsipuoliset osat suunnittelualueesta kuuluvat kokonaisuudessaan Kokkolan vanhan asemakaava-alueen muinaisjäännösalueeseen (mj. rek. 100007469), jonka isovihaa vanhemmat säilyneet kaupunkiarkeologiset kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia.” Alueella on tehty Museoviraston toimesta kaupunkiarkeologinen inventointi vuonna 2000.

Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon (K.H.Renlundin museo) tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (muinaismuistolaki 295/1963, 14). Keskikaupungin yleiskaavan (v. 2006) suojelukartta myös velvoittaa tähän. Tästä tarkemmin kohdassa 3.2. Suunnittelutilanne.



Ote Keskikaupungin yleiskaavan (v. 2006) suojelukartasta.

ALUE, JOLLA SIJAITSEE MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KAUPUNKIARKEOLOGINEN KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS:

OMRÅDET VAR STADSARKEOLOGISK FAST FORNMINNE, SKYDDAD MED FORNMINNESLAG, ÄR BELÄGET:

- 1. LUOKAN ALUE: SÄILYNYT ALUE
1:A KLASSENS OMRÅDE: BEVARAT OMRÅDE
 - 2. LUOKAN ALUE: TODENNÄKÖISESTI SÄILYNYT ALUE TAI VAIN OSITTAIN TUHOUTUNUT ALUE
2:A KLASSENS OMRÅDE: SANNOLIKT BEVARAT OMRÅDE ELLER ENDAST DELVIS FÖRSTÖRT OMRÅDE
- ALUEELLA ON RAKENNUSTÖIDEN YHTEYDESSÄ VARAUDUTTAVA TARKEMPIIN ARKEOLOGISIIN SELVITYKSIIN. ALUETTA KOSKEVISTA MAANKÄYTTÖSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ MUSEOVIRASTON LAUSUNTO.
I SAMBAND MED BYGGNADSARBETET BÖR MAN FÖRBEREDA SIG FÖR GRUNDLIGARE ARKEOLOGISKA UTREDNINGAR. OM MARKANVÄNDNINGSPÄNEN PÅ OMRÅDET BÖR UTLÄTANDE ANHÄLLAS FRÅN MUSEIVERKET.
- KAUPUNKIARKEOLOGISelta KANNALTA MAAKERROSTUMILTAAN ERITYISEN HYVIN SÄILYNYT ALUE.
UR STADSARKEOLOGISK SYN PUNKT TILL JORDSKIKTEN VÄLBEVARAT OMRÅDE.
- ALUEELLA ON RAKENNUSTÖIDEN YHTEYDESSÄ VARAUDUTTAVA TARKEMPIIN ARKEOLOGISIIN SELVITYKSIIN. ALUETTA KOSKEVISTA MAANKÄYTTÖSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ MUSEOVIRASTON LAUSUNTO.
I SAMBAND MED BYGGNADSARBETET BÖR MAN FÖRBEREDA SIG FÖR GRUNDLIGARE ARKEOLOGISKA UTREDNINGAR. OM MARKANVÄNDNINGSPÄNEN PÅ OMRÅDET BÖR UTLÄTANDE ANHÄLLAS FRÅN MUSEIVERKET.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa.

Viisi tonttia on yksityisessä omistuksessa korttelissa 2-8.

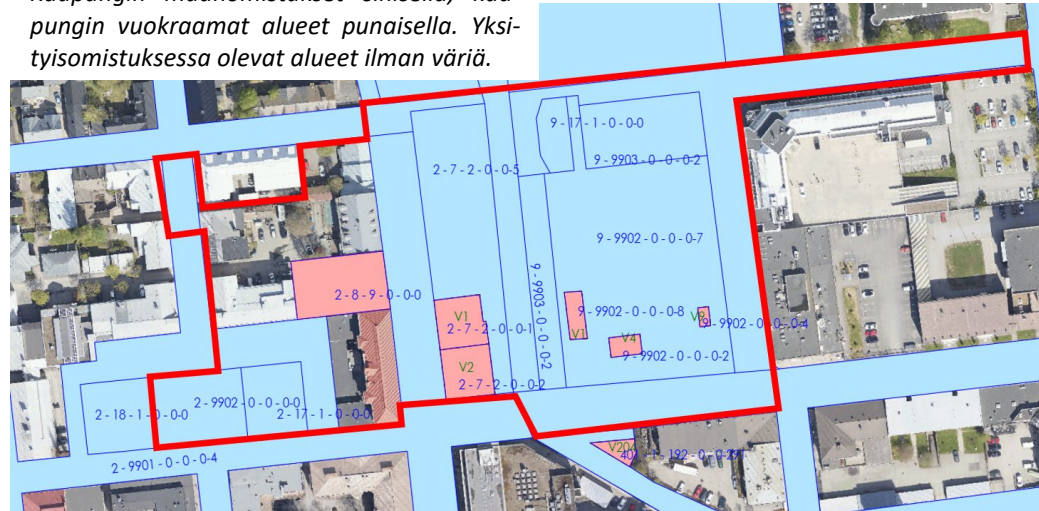
Kaupunki on vuokrannut osan omistamistaan maa-alueista.

3.1.6 Liikenne ja pysäköinti

Liikenteen ja pysäköinnin järjestelyt ovat keskeinen osa suunnittelualueen kehittämisessä.

Kaupunkikuvallisesti autoliikenteellä on merkittävin vaikutus Mannerheiminaukion ilmeeseen, joka on nykyisellään enemmän autojen hallitsemaa tilaa kuin aukio. Mannerheiminaukio on kaupungin historiallinen keskipiste ja portti Neristaniin; sen luonnetta on syytä tarkastella kaavatyön lisäksi erillisillä suunnitelmilla.

Kaupungin maanomistukset sinisellä, kaupungin vuokraamat alueet punaisella. Yksityisomistuksessa olevat alueet ilman väriä.



Pysäköintipaikoista on alikapasiteettia etenkin Rantakadun länsipuoleisella suunnittelualueella, jossa olemassa olevaa rakentamista n. 10 000 ke-m² ja tonteille sijoitettuja autopaikkoja noin 30 kpl (tässä ei ole huomioitu Rantakatu 19:n tyhjältä tontilta Seurahuoneen vuokraamia paikkoja). Autopaikkoja tämän alueen tonteilla on siis karkeasti ottaen 1 ap / 330 ke-m². Tämä haittaa kiinteistöjen kehittymismahdollisuuksia, joissa autopaikkojen vähyys on muodostunut pullonkaulaksi. Toisaalta tilanne on aiheuttanut sen, että erityisesti Mannerheiminaukio on luonteeltaan liikenteen ja pysäköinnin hallitsema, ei aukiomainen. Lisäksi alueen yhtiöillä on kirjavasti sopimuksia eri pysäköintialueille kuten ns. Jenkkiparkkiin.

Myös suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on vanhoja kiinteistöjä, joilla rakennettuun kerrosalaan nähden hyvin vähän pysäköintipaikkoja. Tämä kuormittaa myös suunnittelualueen kadunvarsipaikoitusta.

3.1.7 Asuminen, julkiset tilat ja liike-elämä

Suunnittelualueen kiinteistöissä on asumisen lisäksi kohtuullisen runsaasti liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten tilaa. Kaavatyössä on tarpeen arvioida kiinteistökohtaisesti asumisen ja muun käyttötarkoituksen suhdetta huomioiden tämän hetken trendi, jossa liiketilat vähenevät kaupunkikeskustoissa. Tähän trendiin reagoinnin lisäksi kaavamutoksen tulee katsoa pidemmälle tulevaisuuteen ja osaltaan mahdollistaa keskustakortteleiden paluu kaupunkielämän vilkkaaksi näyttämöksi.

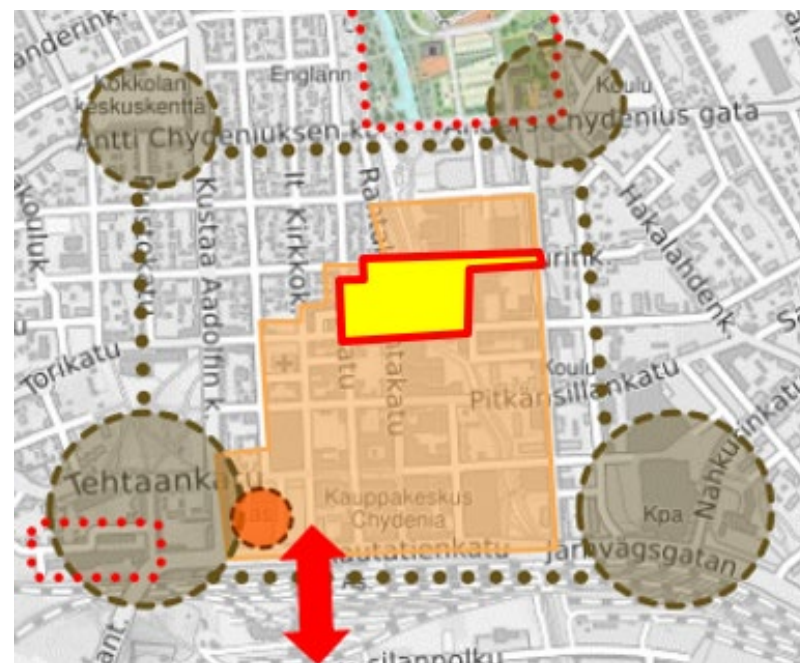
3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen (C) alueelle. Osa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

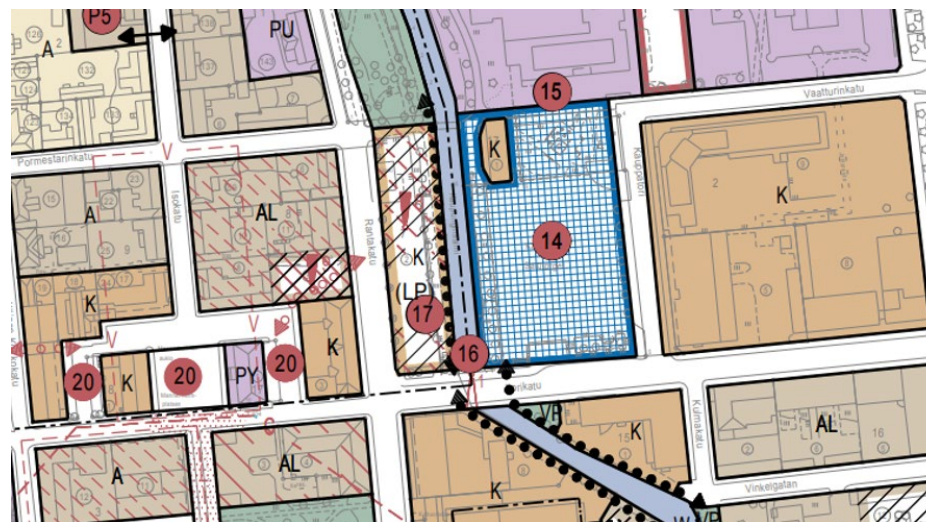
Kokkolan strategisessa aluerakenneyleiskaava on hyväksytty 7.3.2022. Suunnittelualue on siinä osa maakuntakeskusta, jota tulee kehittää vetovoimaisena maakuntatason palvelujen ja keskustatoimintojen sekä kaupunkiasumisen alueena.



Ote strategisesta aluerakenneyleiskaavasta, jossa oranssi alue on kaupallinen keskusta. Keltaisella merkitty kaavamuutoksen alue.

YLEISKAAVA

Suunnittelualue kuuluu Kokkolan Keskikaupungin yleiskaavan alueeseen. Tämä oikeusvaikuttainen kaava on vahvistunut 26.6.2006. Keskikaupungin yleiskaavan merkinnöillä ja määräyksillä ohjataan keskikaupungin kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä. Niillä määritellään reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen.



Keskikaupungin yleiskaava suunnittelualueella.

Keskikaupungin yleiskaavassa on suunnittelualueelle osoitettu seuraavat käyttötarkoitukset:

- AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (kortteli 2-8 pois lukien Seurahuoneen kiinteistö 2-8-3)
 - K Kaupallisten palvelujen korttelialue (Seurahuone 2-8-3 ja Kalahalli 9-17-1)
 - K (LP) Kaupallisten palvelujen korttelialue, vaihtoehtona LP pysäköintialue- tai laitos (Suntin länsirannan kiinteistö 2-7-2)
 - PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (Raatihuone 2-17-1)
- Kauppatori on osoitettu torialueeksi.

Muita merkintöjä suunnittelualueelle:

Kiinteistön 2-8-9 läpi on osoitettu kortteleiden sisäisten yhteyksien parantamistarve.

Kiinteistöt 2-8-9 ja 2-7-2 sekä Kauppatori on osoitettu uusiksi / olennaisesti muuttuviksi alueiksi. Muut merkitty nykyisellään säilyviksi.

Kiinteistöt 2-8-9 ja 2-7-2: toteutumattoman asemakaavan aiheuttama kaupunkikuvallinen ongelma ja todennäköinen asemakaavan muutostarve.

Suunnittelualue on Mannerheiminaukion ja Isokadun varren osalta ”Vanhankaupungin ja ydinkeskustan yhdistävää kehittämisaluetta”.

Suntin länsirannalle on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

Keskikaupungin yleiskaavassa on nostettu esiin luonteeltaan erityisiä olemassa olevia tai kehitettäviä ulkotiloja (punaiset ympyrät kartalla):

- 14 Kauppatori, kehitettävä paikka
- 16 Suntin silta Torikadulla, kehitettävä paikka
- 17 Donnerin ranta, kehitettävä paikka
- 20 Mannerheiminaukio ja sen viereiset aukiot, olemassa oleva paikka



-  ASEMAKAAVALLA SUOJELTU RAKENNUS.
MED DATALJPLANEN SKYDDAD BYGGNAD.
-  RAKENNUSSUOJELULAILLA SUOJELTU RAKENNUS.
MED BYGGNADSSKYDDSLAGEN SKYDDAD BYGGNAD.
-  ASETUKSELLA VALTION OMISTAMISTA RAKENNUKSISTA SUOJELTU RAKENNUS.
MED FÖRORDNINGEN OM STADSÄGDA BYGGNADER SKYDDAD BYGGNAD.
-  ASEMAKAAVALLA SUOJELTAVA RAKENNUS.
BYGGNAD SOM SKALL SKYDDAS MED DETALJPLAN.
-  RAKENNUS, JONKA SUOJELU TULEE SELVITTÄÄ ASEMAKAAVOITUKSEN
YHTEYDESSÄ.
BYGGNAD VARS SKYDD BÖR UTREDAS I SAMBAND MED
DETALJPLANEÄNDRINGEN.

ALUE, JOLLA SIAITSEE MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KAUPUNKIARKEOLOGINEN
KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS:
OMRÅDET VAR STADSARKEOLOGISK FAST FORNMINNE, SKYDDAD MED
FORNMINNESLAG, ÄR BELÄGET:

-  1. LUOKAN ALUE: SÄILYNYT ALUE
1:A KLASSENS OMRÅDE: BEVARAT OMRÅDE
 -  2. LUOKAN ALUE: TODENNÄKÖISESTI SÄILYNYT ALUE TAI VAIN OSITTAIN
TUHOUTUNUT ALUE
2:A KLASSENS OMRÅDE: SANNOLIKT BEVARAT OMRÅDE ELLER ENDAST DELVIS
FÖRSTÖRT OMRÅDE
- ALUEELLA ON RAKENNUSTÖIDEN YHTEYDESSÄ VARAUDUTTAVA TARKEMPIIN
ARKEOLOGISIIN SELVITYKSIIN. ALUETTA KOSKEVISTA MAANKÄYTTÖSUUNNITELMISTA
TULEE PYYTÄÄ MUSEOVIRASTON LAUSUNTO.
I SAMBAND MED BYGGNADSARBETET BÖR MAN FÖRBEREDA SIG FÖR
GRUNDLIGARE ARKEOLOGISKA UTREDNINGAR. OM MARKANVÄNDNINGSPÄNER PÅ
OMRÅDET BÖR UTLÄTANDE ANHÄLLAS FRÅN MUSEIVERKET.

 KAUPUNKIARKEOLOGISELTA KANNALTA MAAKERROSTUMILTAAN ERITYISEN HYVIN
SÄILYNYT ALUE.
UR STADSARKEOLOGISK SYN PUNKT TILL JORDSKIKTEN VÄLBEVARAT OMRÅDE.

ALUEELLA ON RAKENNUSTÖIDEN YHTEYDESSÄ VARAUDUTTAVA TARKEMPIIN
ARKEOLOGISIIN SELVITYKSIIN. ALUETTA KOSKEVISTA MAANKÄYTTÖSUUNNITELMISTA
TULEE PYYTÄÄ MUSEOVIRASTON LAUSUNTO.
I SAMBAND MED BYGGNADSARBETET BÖR MAN FÖRBEREDA SIG FÖR
GRUNDLIGARE ARKEOLOGISKA UTREDNINGAR. OM MARKANVÄNDNINGSPÄNER PÅ
OMRÅDET BÖR UTLÄTANDE ANHÄLLAS FRÅN MUSEIVERKET.

Keskikaupungin yleiskaavan rakennussuojelua ja kulttuurihistoriallisia arvoja koskevat merkinnät ja määräykset.

ASEMAKAAVA

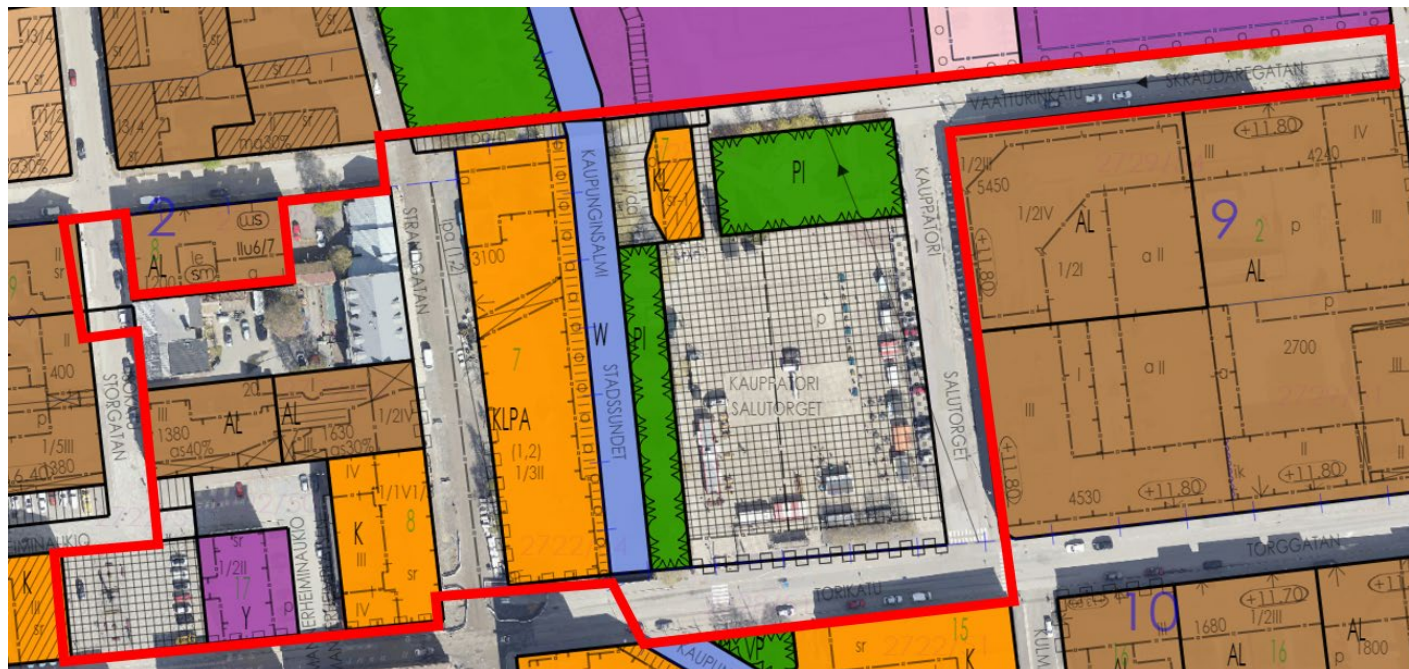
Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja eri aikakausilta:

Tunnus	Vuosi	Koskee aluetta	Kaavamerkinnät
---	1909	2-8-6, 2-8-10 ja 2-8-11	Kaavassa ei ole käytännössä mitään määräyksiä tai ohjeita
9/15	1978	Kauppatori	Torialue
		Puistot	PI Istutettava puisto
		Vaatturinkatu	Katualue
2/50	1987	Raatihuone	K Liike-, ja toimistorakennusten korttelialue
		Seurahuone	Y Yleisten rakennusten korttelialue
		Koy Mann.aukio 7 (2-8-8)	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
2/57	1988	Mannerheiminaukio	Torialue
2/62	1990	Rantakatu 19 (2-8-11)	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
2/64	1992	Rantakadun itäpuoli (2-7-2)	KLPA Liike- ja toimistorakennusten sekä autopaikkojen korttelialue
		Sunti	W Vesialue
9/55	1995	Kalahalli (9-17-1)	KL Liikerakennusten korttelialue

Suojellut rakennukset nykyisissä asemakaavoissa:

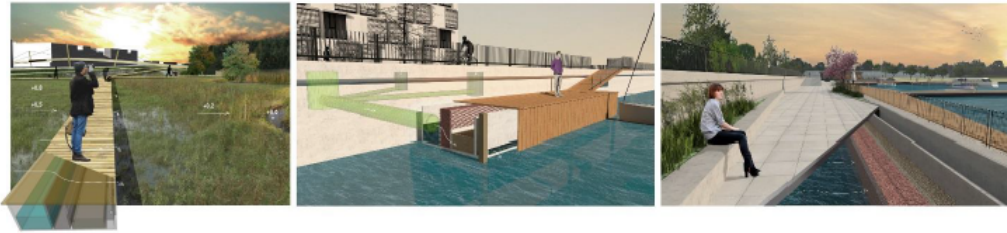
Rakennus	Merkintä	Koskee
Raatihuone	sr	koko rakennusta
Seurahuone	sr	korkeaa osaa
Kalahalli	sr	vanhinta osaa

Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.

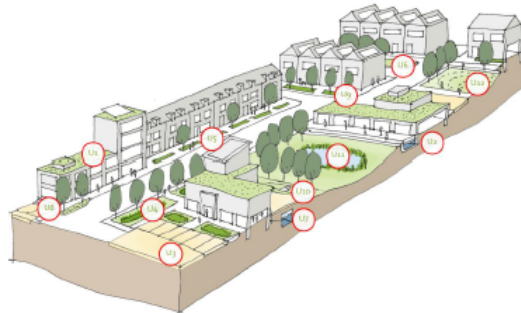


HULEVESIEN HALLINTA

Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelun yhteydessä (2019) on hulevesien osalta koottu erilaisia Kokkolassa soveltuvia hulevesien hallinnan keinoja. Kaupungin hulevesimääräykset ovat parhaillaan päivityksen alla RYL 17.1.2024 § 13. Kun määräykset on hyväksytty, ne ohjaavat asemakaavoitetulla alueella hulevesien hallintaa.



Erilaisia tapoja soveltaa WSP:lla ja Aalto yliopistossa kehitettyä hulevesien suodatusarkkua: se voidaan sovittaa osaksi käsittelykosteikkoa, siitä voidaan tehdä kelluva laituri tai se voidaan integroida rantamuriin (Hakala 2018). Hulevesirakenne voi siis rikastuttaa kaupunkikuvaa ja lisätä viihtyisyyttä samalla kun sillä on vettä viivytävä ja puhdistava funktio. Esimerkkejä hajautetuista urbaaneista hulevesiratkaisuista on löydettävissä EU:n Natural Water Retention Measures (NWRM) -hankkeen portaalista <http://nwrmeu/urban>. Alla on esimerkkejä, joita Kokkolan keskikaupungin hajautetun viivytyksen alueilla voitaisiin soveltaa.



- U01 Viherkatot
- U02 Sadeveden keräysjärjestelmät
- U03 Lämpäiset päälysteet
- U04 Hulevesien viivytys-/pidätyspainanteet
- U05 Viivytävät kourut ja tulvauomat
- U06 Suodatuskaistat
- U07 Imeytyskuopat- ja kaivot
- U08 Imeytyspainanteet ja -ojat
- U09 Sadepuutarhat
- U10 Viivytysaltaat
- U11 Kosteikot ja pidätysaltaat
- U12 Imeytyskenttä

nwrmeu

55

Ote Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelun raportista (2019) koskien hulevesien hallinnassa sovellettavia keinoja Kokkolassa.

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 27.5.2024 § 259 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen. Asemakaavamuutos on luonteeltaan merkittävä, koska se sijoittuu ydinkeskustaan ja sisältää jo nykytilanteessa suojeltuja kohteita. Täten sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.2 Keskeiset osalliset

Kokkolan kaupunki
Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos
Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Keski-Pohjanmaan liitto
K.H. Renlundin museo
Suomen Turvallisuusverkko Oy
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kokkolan Energiaverkot Oy
Viria Link Oy
Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
Kaupungin eri hallintokunnat
Muut alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

	Vaihe mennyt		Tulevat vaiheet
--	--------------	--	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	27.5.2024 § 259	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti: 1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto

			3 että maankäyttö sopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi
	TULEVAT:		
	XX.XX.XXXX § xx	Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos	Kaupunkirakennelautakunta päätti xx.xx.xxxx § xx tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	XX.XX.- XX.XX.XXXX	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx – xx.xx.xxxx Kokkola-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläolon aikana saatiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä. Tulleet lausunnot vastineineen on esitetty erillisessä liitteessä.
	XX.XX.XXXX	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta kokouksessaan xx.xx.xxxx § xx päätti hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
	XX.XX.XXXX – XX.XX.XXXX	Kaavaehdotus nähtävillä	Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx väliseksi ajaksi ilmoittamalla asiasta xx.xx.xxxx Kokkola-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. <i>Kaavaehdotuksesta saatiin xx lausuntoa ja xx muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet on esitetty selostuksen liitteessä.</i>
	XX.XX.XXXX	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. AKL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.
	XX.XX.XXXX	Kaupunginvaltuusto	Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen. AKL 67 § mukaan asemakaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja 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.
--	--	--	---

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavaratkaisu on pääpiirteissään yleiskaavan mukainen. Keskikaupungin yleiskaavan tarkistaminen on käynnissä ja siinä sekä kaupungin hyväksymissä strategisissa periaatteissa pyritään keskikaupungin osalta mahdollistamaan laajempi käyttötarkoituksien kirjo kuin mitä vuonna 2006 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on esitetty. Yleiskaava on tältä osin vanhentunut.

5.2 Kaavan perusrakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan korttelit 7 ja 17 ja osa korttelista 8 sekä 9. kaupunginosan kortteli 17. Lisäksi muodostuu katu-, vesi-, puisto- ja torialuetta.

Kaavamuutoksen tarkoitus on päivittää suunnittelualueen sekalainen kaavatilanne, selkeyttää kiinteistöjen asemaa mm. luvitusten yhteydessä, mahdollistaa kiinteistöjen käyttö ja kehitys, tarkastella suojeluarvoja sekä alueen liikennettä ja pysäköintiä. Kokonaisuutena kaavaratkaisu pyrkii luomaan edellytykset monipuoliselle ja elävälle kaupungin ydinkeskustan alueelle.

Mannerheiminaukio

Historiallisesti aukio on toiminut vuosisatoja kauppatorina ja kaupungin keskipisteenä, nykyisin sitä hallitsee autopysäköinti ja -liikenne. Kaavatyössä on tutkittu mahdollisuuksia kehittää Mannerheiminaukiota viihtyisämmäksi, aukiomaisemmaksi ja historiallisia rakennuksia enemmän esiin nostavaksi. Kaavamuutos mahdollistaa erilaiset ratkaisut, joita tulee tutkia tarkemmin erillisessä torisuunnitelmassa myöhemmässä vaiheessa.



Nykytilanne Mannerheiminaukiolla



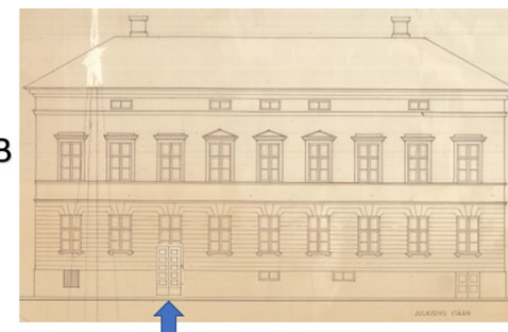
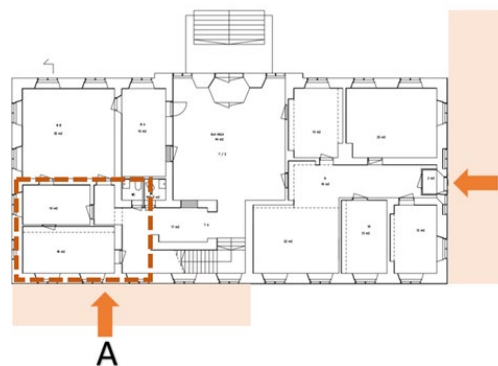
Versio 1



Versio 2

Raatihuone

Nykyisin tyhjiällä olevan Raatihuoneen tuleva käyttö pyritään mahdollistamaan aiempaa (Y: Yleisten rakennusten korttelialue) sallivammalla kaavamerkinnällä (C-1: Keskustatoimintojen korttelialue, asuin- ja majoituskäyttö rajoitettu). Rakennuksen ulkoasu säilyy suojeltuna, lisäksi osa sisätiloista tulee suojeltavaksi. Julkisivuihin sallitaan pieniä muutoksia, jotka välttämättömiä rakennuksen muuttamiseksi esteettömäksi. Paras toteutus sekä sisätilojen että julkisivujen kannalta on tehdä esteetön sisäänkäynti rakennuksen Seurahuoneen puoleiselle seinustalle (nuoli A). Rakennuksen mahdollisen tulevan käytön vaatima tavaraliikenne järjestyy samaa kautta.



Kiinteistö 2-8-3 (Seurahuone)

Kiinteistön nykyinen käyttötarkoitus (K: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue) muuttuu (C: Keskustatoimintojen korttelialue) mahdollistaen joustavamman käytön. Rakennuksesta on nykyisin suojeltu Rantakadun suuntainen korkea osa, kaavamuutoksella suojellaan lisäksi päätyjen nelikerroksiset siivet. Suojeluille osille voidaan toteuttaa kattoikkunoita tai -lyhtyjä rakennuksen tyyliin sopivina, sekä palauttavia muutoksia.

Seurahuoneen tontilla ei ole nykyisin autopaikkoja. Kaavassa esitetty viereinen LPA-alue helpottaa Seurahuoneen ja myös muiden kiinteistöjen pysäköinnin järjestämisen. Lähiympäristössä on vanhoja kiinteistöjä joiden asemakaava ei määrää autopaikkoja, eivätkä niiden määrät vastaa todellista tarvetta. Viereiselle kiinteistölle 2-8-11 osoitetaan rasite, joka mahdollistaa Seurahuoneelle ulkoisten parvekkeiden rakentamisen. Naapurikiinteistön rakentaminen peittäisi näköalat nykyisiltä sisäänvedetyiltä parvekkeilta. Rasite mahdollistaa myös kulkuyhteyden kiinteistöjen välillä.



Seurahuoneella on keskeinen rooli alueen kaupunkikuvassa, erityisesti Torikadulla.

Kiinteistö 2-8-9 (tyhjä tontti Rantakatu 19)

Kiinteistölle osoitetaan käyttötarkoitus AL: Asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Nykyinen asemakaava on tehty hankkeelle, joka ei toteutunut ja on siksi hyvin rajaava ja yksityiskohtainen, mikä on estänyt tontin rakentumisen. Kaavatyössä on tutkittu mahdollisuutta helpommin toteutettavaan rakentamiseen tontille, huomioiden kuitenkin kiinteistön erittäin keskeinen sijainti kaupunkikuvassa.

Tontin kautta kulkee rasiitteena ajoyhteys kiinteistön 2-8-8 kellarin parkkipaikoille. Samoin Mannerheiminaukion suunnasta tulee järjestää yleinen kävely-yhteys kiinteistön kautta Rantakadulle yleiskaavan mukaisesti.



Havainnekuvia kiinteistön 2-8-11 toteuttamismahdollisuuksista.



Kiinteistö 2-8-11 (Rantakatu 21)

Osoitetaan käyttötarkoitus AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka vastaa nykyistä käyttöä. Rakennus suojellaan ulkoasultaan, mahdollistaen kuitenkin ullakkokerroksen kattoikkunamuutokset.

Kiinteistölle osoitetaan mahdollisuus rakentaa pihan alle paikoitusta osana kiinteistöjen 8, 9, 10 ja 11 mahdollista yhteistä pysäköintilaitosta, jolle ajo kiinteistön 2-8-9 kautta.

Pihan perälle osoitetaan lisärakennusoikeutta.



Kiinteistö 2-8-6 (Rantakatu 23)

Olemassa olevat rakennukset suojellaan pihan perällä olevaa vajaa lukuunottamatta. Kaavassa osoitetaan ko. vajan paikalle lisärakennusoikeutta.

Kiinteistö 2-8-8 (Isokatu 18)

Poistetaan nykyisessä asemakaavassa annettu merkintä as40%, joka on rajannut asuinhuoneistojen maksimimääräksi 40% kerrosalasta. Kiinteistölle osoitetaan rasite, jonka avulla mahdollistetaan neljän kiinteistön yhteisen maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen.

Kiinteistö 2-8-10 (Isokatu 20, ns. Ylikorven talo)

Rakennukselle osoitetaan kaavamääräys sr/ur, joka asettaa mahdolliselle uudisrakentamiselle erityisen korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sovittaa rajanaapureihin sekä Neristanin ympäristöön.

Luonnonkivistä rakennettu piharakennus asetetaan suojeltavaksi. Pihan perälle osoitetaan mahdollisuus lisärakentamiselle.

Kiinteistö 2-7-2 (Rantakadun ja Suntain välinen alue)

Kaavamuutos mahdollistaa 3000 kem² liikerakentamista, auton säilytystiloja sekä suunnitellun Helmitorin rakentamisen. Kaavamääräykset osoittavat Helmitorin laidalle kahvila- tai vastaavaa toimintaa elävöittämään aukiota. Rakentamisen voi toteuttaa mm. siten, että ravintolatilojen ja terrassien sijoittaminen Suntain rantaan on mahdollista (kuva ohessa).

Korttelin keskiosaan kaavamuutos mahdollistaa esimerkiksi kaksitasoisen pysäköintilaitoksen rakentamisen, jonka alempi taso olisi n. 2 metriä Rantakadun. LPA-alue mahdollistaa autopaikkojen järjestämisen lähiympäristössä oleville kiinteistöille, joilla ei ole nykytilanteessa tarpeeksi autopaikkoja suhteessa käyttöön.

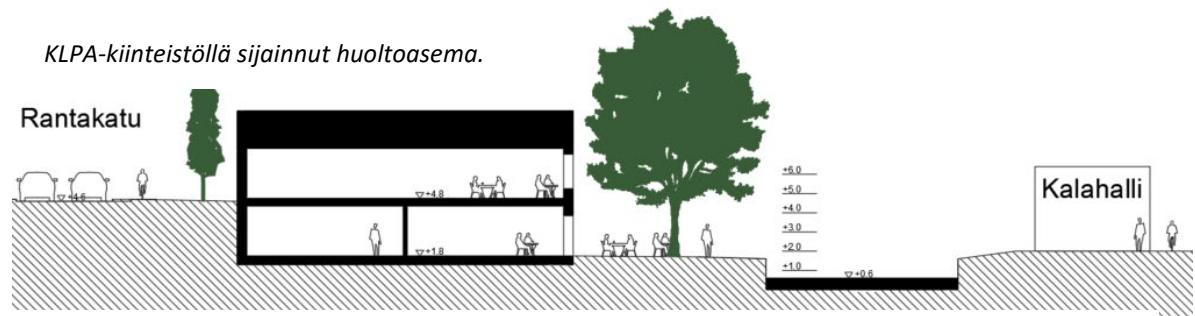
Alueen pohjoisosa osoitetaan säilyvälle puustolle ja kevyelle liikenteelle. Rantakadun alle mahdollistetaan kaavamerkinnällä maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen.



Havainnekuva kiinteistön 2-8-10 toteuttamismahdollisuuksista.



KLPA-kiinteistöllä sijainnut huoltoasema.



Ideakuva Helmitorin laidalta: kaksikerroksinen kahvila; mahdollisuus avata tiloja Suntain rantaan.

Kalahalli (9-17-1)

Rakennus suojellaan kokonaisuudessaan. Nykytilanteessa rakennuksen pohjoisin kolmannes ei ole suojeltu. Tämä osa ei ole alkuperäinen, mutta se on saumaton osa kokonaisuutta.

Kauppatori

Asemakaava on päivitetty Kauppatorin osalta, jotta se mahdollistaa valmistumassa olevan torisuunnitelman. Lisäksi mukana on katualueita asemakaava-alueen yhtenäisyyden vuoksi.

5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 2,7 ha, josta eri korttelialueet muodostavat n. 0,85 ha. Lisäksi kaavamuutoksen alueeseen sisältyy katu-, tori- ja vesialueita. Korttelialueiden rakennusoikeus on ilmoitettu rakennusalaakohtaisesti joko lukuna tai se määräytyy sr-rajauksen mukaisesti.

<i>Kiinteistö</i>	<i>RO uusi</i>	<i>RO nykyinen</i>	<i>Muutos</i>
2-7-2 KLPA	3000	3100	Vähenee 100 m ² .
2-8-3 Seurahuone	sr	arvio: 5085	Korkean osan ullakon saa muuttaa kerrosalaan laskettavaksi
2-8-6 Rantakatu 23	sr + 150	sr + vaja	Kasvaa 85 m ² : olemassa olevan 65 m ² vajan tilalle 150 m ² rakennusoikeutta.
2-8-8 Koy Mannerh.aukio 7	1380	1380	Säilyy 1380 m ² , poistetaan rajausta as40%.
2-8-9 Rantakatu 19	1650	1620	Kasvaa 30 m ² . Poistetaan rajausta as30%.
2-8-10 Isokatu 20	870	ei määritetty	Tontilla nykyisellään rakentamista noin 680 m ² -> kasvaa 190 m ² .
2-8-11 Rantakatu 21	sr + 100	ei määritetty	Kasvaa 100 m ² : sr-rajauksen lisäksi sallitaan pihalle rakennusoikeutta 100 m ² . Lisäksi mahdollisuus kellariparkkiin.
2-17-1 Raatihuone	sr	sr	Ei muutosta.
9-17-1 Kalahalli	sr	sr + n. 75	Ei muutosta: aiemmin rakennuksesta noin 75 m ² ei ollut suojeltu, nyt koko rakennus sr-merkinnällä.

Olemassa olevien rakennusten kerrosluvut säilyvät nykyisellään. Kiinteistölle 2-8-10 (Isokatu 20) sallitaan nykyisen kaksikerroksisen päärakennuksen tilalle uudisrakennus III4/5. Seurahuoneen kiinteistölle sallitaan ullakon rakentaminen vesikattoa korottamatta. Tyhjälle kiinteistölle 2-8-9 osoitetaan kerrosluku VIu4/5, voimassa olevassa kaavassa ½IV. Kiinteistölle 2-8-6 sallitaan pihan perälle nykyisen yksikerroksisen kylmän vajan tilalle kaksikerroksinen rakentaminen. KLPA-alueen kerrosluku kasvaa II -> III, mutta kaavamääräysten mukaisesti rakennus ei saa olla koko alaltaan kolmikerroksinen. Kerroslukuja arvioitaessa on perusteina pidetty kaupunkikuvan säilymistä ja parantamista, sekä mahdollisuutta tiivistää kaupunkirakennetta pihan perälle sijoittuvilla rakennusoikeuksilla, mikä vastaa tyyppillistä neristanilaista vanhaa pihapiiriä.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

C:	KESKUSTATOIMINTOJEN KORTTELIALUE
C-1:	KESKUSTATOIMINTOJEN KORTTELIALUE, rajatumpi käyttötarkoitus kuin C.
KL:	LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE
AL:	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE
KLPA:	LIKERAKENNUSTEN SEKÄ AUTOPAikkojen KORTTELIALUE

5.4.2 Muut alueet

W: VESIALUE

Lisäksi katu- ja torialuetta.

5.5 Suojelu

Rakennussuojelulla varmistetaan rakennusten historiallisten ja arkkitehtonisten arvojen sekä alueen ajallisen kerroksellisuuden säilyminen. Rakennusten suojelu perustuu sekä jo aiemmin voimassa olleisiin suojelumääräyksiin, että kaavatyön yhteydessä laadittuun inventointiin (liitteenä) ja sen pohjalta tehtyyn arvottamiseen. Arvottaminen on laadittu kaupunkisuunnittelun ryhmätyönä sekä laajemmissa työpajoissa.

Suojelumerkinnällä olevalla rakennuksella tulee olla selkeät arvot joko arkkitehtonisesti (kohteen rakennushistorialliset ja -taiteelliset arvot), historiallisesti (kohteen liittyminen esim. talous- tai paikallishistoriaan tai sen merkittävä ikä) tai ympäristöllisesti (kohde osana kaupunkikuvaa ja maisemaa). Edellä kuvattuja arvoja tarkasteltiin seuraavien kriteerien pohjalta:

- edustavuus
- harvinaisuus
- alkuperäisyys, säilyneisyys, muutosten tasot
- yhtenäisyys

Asemakaavassa on seuraavanlaisia suojelumerkintöjä:

sr	suojeltava rakennus (rakennuksen ulkoasu tulee säilyttää tai korjaustöiden yhteydessä palauttaa)
sr-1	suojeltava rakennus (rakennuksen ulkoasu tulee säilyttää tai korjaustöiden yhteydessä palauttaa, sallitaan uusia kattoikkunoita tai -lyhtyjä)
sr-2	suojeltava rakennus (rakennuksen ulkoasun lisäksi osa sisätiloista tulee suojelun piiriin)
sr/ur	suojeltava rakennus / uudisrakennus, johon kohdistuu erityisiä kaupunkikuvallisia vaatimuksia

Kuvia suojeltavista rakennuksista:



Raatihuone on nykyisin suojeltu ulkopuolelta, jatkossa suojellaan myös sisätilat osittain.



Seurahuoneesta on nykyisin suojeltu 6. krs:nen osa, jatkossa suojellaan myös 4. krs:set päätysiivet.



Entisen pyöräliikkeen piharakennus suojellaan.



Korttelin Rantakadun puoleiset rakennukset osoitetaan suojeltavaksi.



Entinen pyöräliike saa merkinnän sr/ur: rakennusta ei saa purkaa ennen kuin museoviranomaiselta on saatua lausuntoa purkamisluvasta, joka sisältää uudisrakentamista koskevat suunnitelmat. Uudisrakennukseen kohdistuu erityisiä kaupunkikuvallisia vaatimuksia.

5.8 Pysäköinti

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu mahdollisuus rakentaa neljän kiinteistön yhteinen maanalainen pysäköinti kortteliin 2-8. Ratkaisu mahdollistaa pihojen käyttämisen muuhun kuin pysäköintiin, varmistaa riittävän autopaikkamäärän kiinteistöille sekä antaa mahdollisesti myös ulosvuokrattavia paikkoja. Ratkaisu perustuu kiinteistön 2-8-8 olemassa olevan parkkihallin hyödyntämiseen ajoreittinä kiinteistöille 2-8-10 ja 2-8-11. Käytännössä maanalaisen yhtenäisen paikoituksen rakentuminen edellyttää kellarillista uudisrakennusta kiinteistölle 2-8-10.

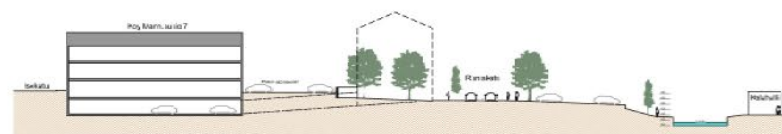
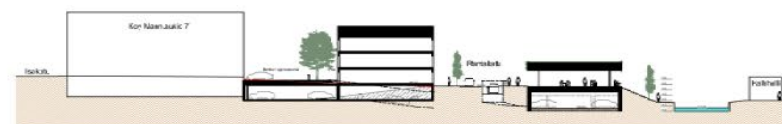
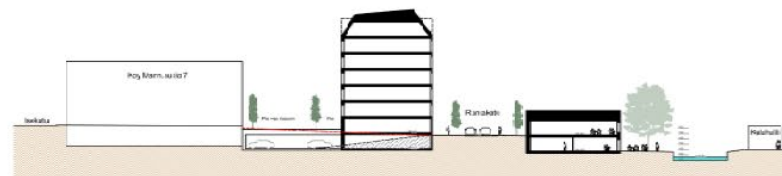
Kortteliin 2-7 Suntin länsipuolelle on osoitettu KLPA-alue, jossa mahdollisuus maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen, joka voi ulottua Rantakadun alle. Pysäköintilaitokseen saa osoittaa autopaikkoja kaupunginosista 1 ja 2.

Asemakaavaratkaisujen lisäksi alueella on syytä tutkia pysäköintijärjestelyjä yhdessä kaupunkikuvallisten ja liikenteellisten tavoitteiden kanssa mm. Mannerheiminaukion ympäristössä.

6 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT



Kaavaluonnos mahdollistaa työn alla olevan Kauppatori-suunnitelman toteuttamisen.



Havainnekuvien avulla on tutkittu mm. Rantakadun varren rakentamista ja pysäköintiratkaisuja.



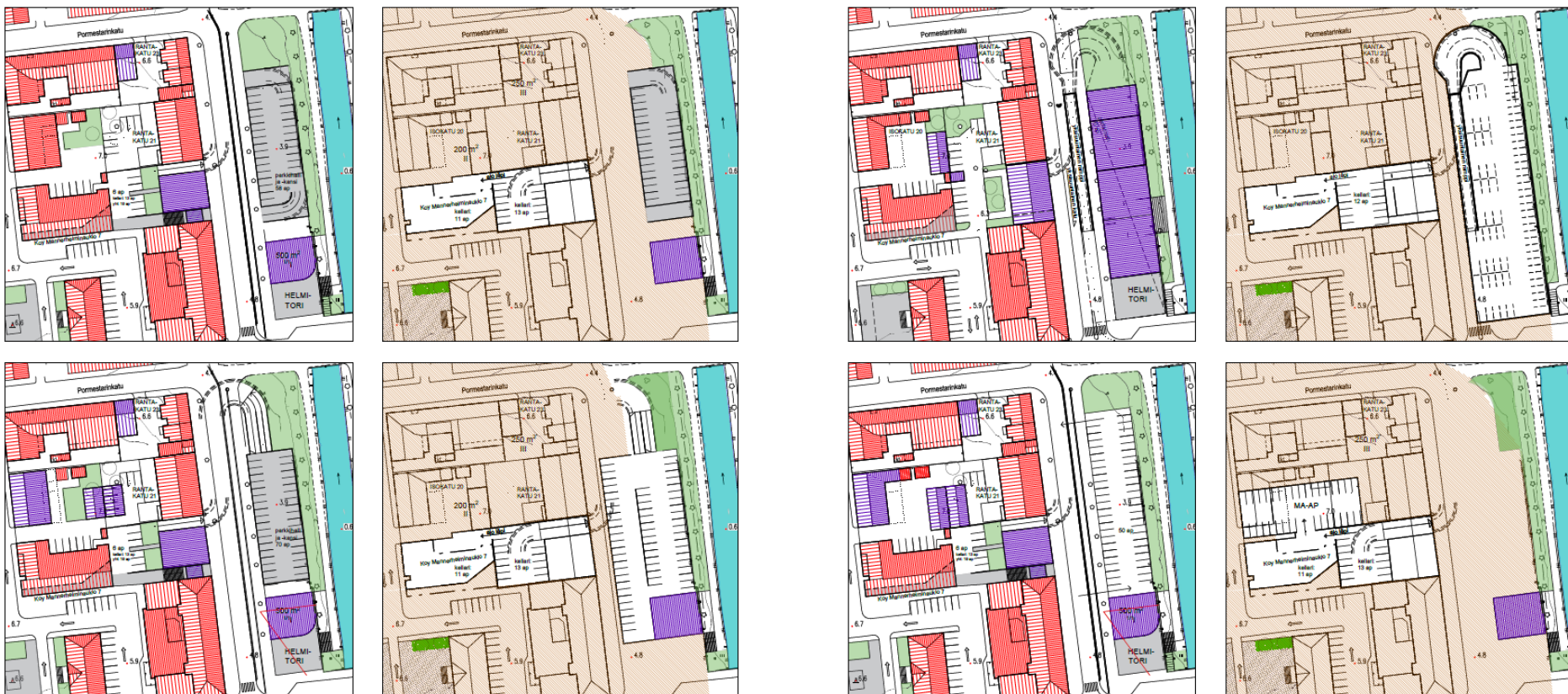
Vaihtoehtotarkasteluja Seurahuoneen kiinteistöstä.



Havainnekuva korttelin keskiosan lisärakentamisesta.



Tutkielmia Mannerheiminaukiosta.



Luonnosversioita maanalaisista ja -päällisistä pysäköintiratkaisuista.

7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismääräyksen mukaan AKL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.1.2025. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

Arvio: Kaavatyöllä on vaikutuksia suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön. Rakennusten käyttötarkoituksia on tarkistettu vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sekä mahdollistamaan alueen tuleva kehittyminen elävänä osana kaupungin ydinkeskustaa. Kaavamuutoksessa on vähennetty asuinrakentamista rajoittavia määräyksiä siten, että alueella säilyy runsaasti myös liiketoiminnan tiloja ja mahdollisuuksia. Asukasmäärän kasvu keskustassa luo pohjan nykyistä runsaampien palvelujen ja työpaikkojen realistisille toimintamahdollisuuksille. Tämä vastaa myös kaupungin strategiaa. Rantakadun ja Suntin välisen alueen jäsentely, tyhjän tontin 2-8-9 rakentamisen helpottaminen, Raatihuoneen ja Mannerheiminaukion kehittäminen sekä Kauppatorin muutokset vaikuttavat ydinkeskustan houkuttelevuuteen ja elävyyteen. Kaavatyöllä on siis vaikutuksia alueella asuviin, työssäkäyviin sekä palveluita käyttäviin. Lisäksi alue on merkittävä osa Kokkolan imagoa matkailun näkökulmasta.

Vaikutukset lapsiin:

Arvio: Kaavatyöllä on jonkin verran vaikutuksia lasten osalta. Kaavamuutos mahdollistaa uuden torisuunnitelman toteuttamisen, jonka myötä Kauppatorille tulee leikkivälineitä ja -tilaa sekä monipuolisempia paikkoja oleskelulle. Mannerheiminaukion liikenteen rauhoittamista on tutkittu myös liikenneturvallisuuden näkökulmasta.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon (MRA 1 § (2)):

Arvio: Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan ovat vähäiset. Kaavan mahdollistamissa rakennustoimenpiteissä tulee tutkia hulevesien järjestämisen; Sunti toimii hulevesien reitinä merelle.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten voidaan katsoa olevan melko neutraalit. Erityisesti uudisrakentaminen tuottaa aina negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavatyön mahdollistaman lisärakentamisen määrä ei ole erityisen suuri, ja sijainti kaupunkikeskustassa kompensoi vaikutuksia: lisärakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, hyvä palvelutarjonta vähentää autoilun tarvetta ja rakentaminen ei kohdistu luonnontilaisille alueille. Useaan kiinteistöön kohdistuvat suojelumerkinnot ja rakennusten käyttötarkoitusten väljentäminen mahdollistavat säilyttävän korjaamisen uudisrakentamisen sijaan. Ilmastovaikutusten tarkempi arviointi on vaikeaa, koska selkeää ohjeistusta ja työkaluja siihen ei ole. Eri selvityksissä on saatu ristiriitaisia tuloksia siitä, onko korjaaminen vai uudisrakentaminen ilmastoystävällisempää, riippuen osittain siitä, miten tarkastelu rajataan. Kokonaisuutena voidaan kuitenkin arvioida, että kaavatyön ilmastovaikutukset ovat melko vähäiset ja historiallisessa kaupunkikeskustassa myös muut kysymykset – mm. arkkitehtoniset arvot ja ajallinen kerroksellisuus – ohjaavat sitä, mihin uudisrakentaminen ja suojelumerkinnot sijoittuvat.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin (MRA 1 § (3)).

Arvio: Vaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä. Nykytilanteessa alueella on niukasti puustoa ja muuta kasvillisuutta. Pesivien tai aluetta muuten käyttävien eläinten määrä on pieni. Kaavamääräyksillä osoitetaan yksittäisille tonteilla vähimmäisvaatimus istutettavasta, hulevesien käsittelyyn soveltuvasta pinnasta. Suntin länsirannan aluevaraukset puistolle turvaavat paikan vehreyden; olemassa oleva kaava on mahdollistanut koko alueen rakentamisen.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

Arvio: Kaavatyössä on tutkittu alueen rakentamattomia kohtia, joiden toteutuminen tiivistäisi ja eheyttäisi merkittävästi kaupunkikuvaa keskeisellä alueella. Kaavamuutos antaa mahdollisuuden erilaisten kaupunkikeskustan toimintojen rakentumiselle, ohjaten pääpainoa jonkin verran nykyistä enemmän asumiseen. Täysin uusia käyttötarkoituksia alueelle ei osoiteta. Mannerheiminaukion järjestelyillä on jonkin verran vaikutusta alueen liikenteeseen. Tavoitteena on ollut luoda pysäköintialueen sijaan kaupunkiaukio ja kaunis paikka, joka toimii porttina Neristaniin. Suunnitelma vähentää hieman läpiajoa Isokatua pitkin. Aluetta rajaavina pääväylinä toimivat Rantakatu ja Torikatu säilyvät nykyisellään, mistä johtuen liikenteelliset vaikutukset eivät ole erityisen merkittäviä. Pysäköintiä osoitetaan Rantakadun varren LPA-tontille, mikä lisäisi paikoituskapasiteettia alueella. Nykyisellään autopaikoitus nojaa osittain mm. siihen, että rakentamattomia tontteja Rantakadun varrella käytetään parkkialueena. Alueella vierailevalle autopaikan löytäminen on nykytilanteessakin melko helppoa, mutta kiinteistöille pysäköintipaikkojen vähyys on suurempi ongelma ja myös pullonkaula, joka estää niiden kehittämistä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)):

Arvio: Kaavatyö vaikuttaa kohtalaisesti alueen kaupunkikuvaan. Suojelumerkinnöillä turvataan ajallisen kerroksellisuuden säilyminen. Lisärakentamista on ohjattu paikkaan soveltuvaksi mm. massoittelemalla, materiaalien ja värien osalta. Kaavamuutos mahdollistaa Mannerheiminaukion ja Kauppatorin kehittämisen ja niiden ilmeen parantamisen. Sr/ur-merkityille rakennuspaikoille esitettyyn rakentamiseen on erityisiä kaupunkikuvallisia vaatimuksia, joiden täyttyminen arvioidaan luvituksen yhteydessä. Kaava-alue sijaitsee osittain arkeologisesti kiinnostavien maakerrosten päällä: rakennustoimenpiteet näillä kohdin vaativat erillisten ohjeiden mukaiset arkeologiset tutkimukset. Kaavamuutoksen lähtökohtana on eheyttää ja elävöittää suunnittelualueen kaupunkikuvaa ja -elämää. Alue on historiallinen kaupunkikeskusta, ja kaikki rakentaminen alueella on aina suhteessa olemassa olevaan ja menneeseen rakennus- ja kulttuuri-perintöön.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavassa ei muodostu uutta nimistöä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on, että asemakaava valmistuu vuoden 2026 aikana, jonka jälkeen alueen kaavan mukainen rakentuminen on mahdollista.

KOKKOLASSA 13.8.2025

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö