

Asemakaavan muutos / Raatihuoneen ja Kauppatorin ympäristö / Kaavaluonnos

Kaupunginhallitus 27.05.2024 § 259

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.

Kaupunkirakennelautakunta 20.08.2025 § 96
724/10.02.03/2023

Valmistelijat

Kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen, erityisasiantuntija Jouni Laitinen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin ydinkeskustaan. Aluetta rajaa pohjoisessa kaupungintalon ja virastotalon kortteli, Suntti ja Neristanin puutaloalue. Läntisin osa aluetta on Isokatu ja Mannerheiminaukio, etelässä sitä rajaa Torikatu. Idässä suunnittelualue sisältää Kauppatorin katualueineen sekä Vaatturinkadun läntisimmän osan.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 ha.

Valtaosa suunnittealueesta kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon.

YLEISKAAVA

7.3.2022 hyväksytyssä Kokkolan strategisessa aluerakennelyleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kaupalliseen keskustaan sekä rakenteen tiivistämisen vyöhykkeeseen.

26.6.2006 vahvistuneessa Kokkolan Keskikaupungin yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat käyttötarkoitukset: asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), kaupallisten palvelujen korttelialue (K), kaupallisten palvelujen korttelialue jolle vaihtoehtona pysäköintialue- tai laitos (K(LP)) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Lisäksi Kauppatori on merkitty torialueeksi.

Alueeseen kohdistuu myös merkinnät kaupunkikuvallisista ongelmista, asemakaavan todennäköisistä muutostarpeista, asemakaavan muutostarpeista, toteutumattomista asemakaavoista, alueen sisäisten yhteyksien parantamistarpeesta sekä kevyen liikenteen yhteystarpeesta.

Suunnittelualueelle on osoitettu olemassa olevia ja kehitettäviä paikkoja. Isokatu ja Mannerheiminaukio kuuluvat Vanhankaupungin ja ydinkeskustan yhdistävään kehittämisalueeseen.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa seitsemän eri asemakaavaa. Näistä vanhin on vuodelta 1909 ja koskee yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä 2-8-6, 2-8-10 ja 2-8-11, joille kaavassa ei ole muita merkintöjä kuin kortteleiden rajat.

Kauppatorin asemakaavassa (1978) on torialuetta sekä istutettavaa puistoaluetta (PI).

Vuoden 1987 kaavassa Raatihuoneen käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue (Y), Seurahuoneen liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Kiinteistön 2-8-8 merkintä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Kiinteistölle 2-8-11 on tehty oma toteutumaton asemakaava v. 1990 niin ikään merkinnällä AL.

Rantakadun ja Suntin välissä on voimassa kaava vuodelta 1992. Korttelin käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten sekä autopaikkojen korttelialue (KLPA).

Kalahalli on merkitty osittain suojelluksi vuoden 1995 kaavassa, jossa sen käyttötarkoitus on liikerakennusten korttelialue (KL).

MAANOMISTUS

Suunnittelualueen omistaa viittä tonttia lukuun ottamatta kaupunki.

ALOITE JA TYÖN TAVOITTEET

Aloite kaavamuutokseen on tullut sekä kaupungin että yksityisen kiinteistönomistajan toimesta.

Yksityisessä aloitteessa toivottiin tontille uutta asemakaavaa vanhan v. 1909 valmistuneen tilalle, jotta lähtökohdat tontin mahdollisuuksille olisivat selvät.

Kaupunki haluaa päivittää vanhentuneet asemakaavat ja mahdollistaa alueen kehittämisen kokonaisuutena. Sekava kaavatilanne hankaloittaa luvittamista. Myös historiallisen rakennuskannan suojelumerkinnyt on tarkasteltavana. Kauppatorin asemakaava päivitetään vastaamaan työn alla olevaa torisuunnitelmaa. Asemakaavamuutoksen on otettu mukaan katualueita yhtenäisyyden takia.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Valtaosa kaavamuutoksen aluerajauksesta on lähtöisin kaupungin omasta aloitteesta. Yksityiseltä tullut 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 maksua.

KAAVATYÖN VAIHEET

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 24.4.2024.

Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 27.5.2024 § 259. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maankäyttösopimusten tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutosehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi.

KAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavamuutoksen päivämäärällä 13.8.2025.

Kaavaratkaisussa on osoitettu yleiskaavan ja kaavatyön tavoitteiden mukaisesti tonteille tarvittavat käyttötarkoitusten muutokset, rakennusoikeudet, lisärakentaminen sekä suojelumerkinnyt. Kaavaluonnoksen keskeisiä lähtökohtia ovat olleet vanhentuneiden asemakaavojen päivittäminen, alueen kaupunkuvalliset piirteet, keskustakortteleiden kehitysmahdollisuuksien tutkiminen, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen vaihtoehtotarkastelut sekä historiallisen rakennuskannan suojelutarpeiden arviointi.

Kaavaratkaisussa kiinteistöille on osoitettu käyttötarkoituserkinnyt AL: Asuin-, liike-, toimisto- ja majoitusrakennusten korttelialue, C: Keskustatoimintojen korttelialue, C-1: Keskustatoimintojen korttelialue, KL: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä KLPA: Liikerakennusten sekä autopaikkojen korttelialue.

Rakennussuojelulla varmistetaan alueen rakennusten ajallisen kerroksellisuuden säilyminen, vaikka alueella uudisrakentaminen sallitaankin. Rakennusten suojelu perustuu aikaisempiin suojelustatuksiin sekä kaavatyön yhteydessä laadittuun arvottamiseen. Rakennusoikeutta, kerroslukuja ja uudisrakentamista on tutkittu tonttikohtaisesti sekä aluekokonaisuuden kannalta.

Kaavaluonnoksessa on kolme torialuetta: Kauppatori, Mannerheiminaukio ja uutena Helmitori, jonka toteutumisen Tori- ja Rantakadun risteykseen kaavamuutos tulee mahdollistamaan. Helmitorista ei ole vielä tarkempaa torisuunnitelmaa. Kauppatorin osalta kaavamuutos mahdollistaa työn alla olevan torisuunnitelman toteutumisen. Mannerheiminaukion osalta kaavamuutostyössä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja jatkosuunnittelun pohjaksi.

Liite A	Kaavaluonnoskartta
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Rakennusinventointi

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot ja asettaa kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.