

Asemakaavan muutos / Tehtaankatu 12 (ent. Anttila) / II kaavaehdotus

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 141

Valmistelija Vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KÄYNNISTÄMINEN

Alueen asemakaavasuunnittelu käynnistyi varsinaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä 7.11.2022 § 496 kiinteistön omistajan aloitteesta.

Kaavoitustyö laaditaan konsulttivetoisesti (Lukkaroinen Oy) Kaupunkisuunnittelun ohjauksessa.

ALUEEN SIJAINTI JA TYÖN TAVOITTEET

Suunnittelun kohteena on Kokkolan keskustassa, osoitteessa Tehtaankatu 12, sijaitseva entisen Anttilan liikelakiinteistön tontti. Nykyinen liikerakennus ei enää vastaa nykyaikaisen liiketoiminnan tarpeisiin ja kiinteistön omistaja haluaa tutkia vaihtoehtoja alueen kehittämiseksi.

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueella voimassa olevan asemakaavan muokkaamista korttelin 10 sekä siihen liittyvän LPA-alueen osalta (kiinteistöt 272-1-10-9 ja 272-1-10-8) siten, että alueelle mahdollistuu aiempaa monipuolisempaa ja tehokkaampaa rakentamista. Liiketoiminnan lisäksi suunnittelualueelle tavoitellaan muita keskustaan soveltuvia toimintoja, kuten asuin- ja toimitiloja sekä palvelurakentamista.

ALUEEN NYKYTILA

Alueella sijaitsee Anttilan entinen liikekiinteistö sekä siihen kiinteästi liittyvä pysäköintitalo. Kiinteistö on tällä hetkellä vajaassa toimisto- ja liikelakikäytössä.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen (C) alueelle.

Kokkolan keskikaupungin yleiskaavassa (oikeusvaikutteinen, vahv. 26.6.2006) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä kaupallisten palvelujen alue (K). Pysäköintitalo on osoitettu lisäksi erillisellä merkinnällä "Ipa" eli alueen osa, jolle saa sijoittaa koko korttelia tai useampia kortteita palvelevan pysäköintilaitoksen.

Strategisessa aluerakenneyleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 7.3.2022) kyseinen kortteli on osoitettu osaksi maakuntakeskusta (1.2), osaksi kaupallista keskusta (2.2) sekä osana rakenteen tiivistämistä (3.2).

Alueella on voimassa 14.11.2005 hyväksytty asemakaava, jossa kyseinen kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Rakennusoikeutta alueella on 12 300 k-m².

KAVALUONNOS 19.9.2023

Asemakaavan muutoksella muodostuu keskustatoimintojen korttelialue (C), 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.

Korttelialueen koko on 7312 m² ja rakennusoikeutta sille on osoitettu 14 000 k-m². Toisin sanoen rakennusoikeus nousee nykytilanteeseen verrattuna n. 14%.

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

Viitesuunnitelmassa on laskettu asuntojen määräksi 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.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

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

Kaavaratkaisua ja sen vaikutuksia on tarkemmin kuvattu kaavaselostuksessa.

Liite A	Kaavaluonnoskartta liitteineen
Liite B	Kaavaselostus
Liite C	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkiympäristöjohtaja

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.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 27.03.2024 § 58

Valmistelija

Valmistelijat: Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Kaupunkirakennelautakunta päätti 4.10.2023 § 141 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 12.10. – 13.11.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolon aikana saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide.

Keski-Pohjanmaan liitto totesi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaluonnoksessa on hyvin tuotu esiin Keski-Pohjanmaan voimassa olevan maakuntakaavan alueelle kohdistuvat merkinnät. Keski-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus otti kantaa pysäköintitalon korkeuteen. Lisäksi kaavamääräyksiä tulisi tarkentaa RKY (rakennettu kulttuuriympäristö) -alueen läheisyydestä johtuen ja ilmastovaikutuksia voisi arvioida olemassa olevan rakennusrungon hyödyntämisen ja kohteen sijainnin näkökulmasta.

Vastineessa edelliseen todetaan, että pysäköintitalon korkeuden osalta on kyseessä virheellinen tulkinta mutta selvyyden vuoksi merkintätekniikkaa on syytä täsmentää. Pysäköintitaloa ei siis ole tarkoitus korottaa. Kulttuuriympäristön osalta selostusta tarkennetaan ja ilmastovaikutuksia avataan selostukseen.

K.H Renlundin museon lausunnossa tuodaan esiin sama tulkintaepäselvyys pysäköintitalon korkeudesta kun ELY -keskuksen lausunnossa. Lausunnon mukaisesti, mikäli pysäköintitalon korkeutta voitaisiin nostaa, olisi sillä merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lisäksi tulisi lisätä määräys jossa edellytetään rakennuslupa-asioissa museoviranomaisen lausuntoa. Lisäksi museo toteaa että kaava-alue on muinaismuistolailla rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa mikä myös tulisi huomioida merkinnöin ja määräyksin.

Vastineena edelliseen avataan korttelin keskeistä asemaa kaupunkikuvassa ja todetaan sama tarve pysäköintitalon korkeuden tarkentamisessa kuin ELY -keskuksen lausunnon vastineessa. Myös määräystekniikkaa voidaan tarkentaa.

Suomen Erillisverkot Oy:n lausunnon mukaan kaavalla ei ole vaikutusta heidän Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Yksityisessä mielipiteessä tuodaan laajasti esiin kiinteistön käyttöön ja kaupunkikehittämiseen liittyviä haasteita. Kiinteistön omistajan hyödyn tavoittelua pidetään lähtökohtana kaavamutokselle. Samoin kannetaan huolta mm. yksityisautoilun lisääntymisestä. Loppukaneettina mielipiteessä todetaan, että kiinteistön tuho merkitsee paikallisen identiteetin tuhoa Kokkolan kaupunkikuvassa.

Vastineessa tuodaan esiin mm. kaupunkikeskustan kehittämisen näkökulmaa, olemassa olevan pysäköintitalon hyödyntämismahdollisuutta sekä rakennusoikeuden varsin vähäistä lisääntymistä.

KAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella päivämäärällä 8.3.2024.

Aineistoon on tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavakartalle on lisätty sm-merkintä (muinaisjäännösmerkintä).
- Pysäköintitalon (LPA) korkeus tarkistettu ja määräystä täydennetty.
- Kaavamääräyksiä lisätty koskien museon lausuntoa ja rakennuksen korjausta.
- Ilmastovaikutusten arviointi lisätty osaksi selostusta. Samoin selostuksessa täydennetty kulttuuriperinnön huomioimisen osalta.

Lisäksi tehty teknisluonteisia muutoksia ja täydennyksiä.

Ehdotuksen keskeinen sisältö ja vaikutukset kuitenkin säilyvät ja ne on tiivistettynä kuvattu valmisteluvaiheen listatekstissä ja tarkemmin kaavaselostuksessa.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B1	Kaavaselostus
Liite B2	Kaavaselostus, swe
Liite C	Seurantalomake
Liite D	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTOT:

1. Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide alkuperäisinä
2. Kyselyn yhteenveto
3. Lapsivaikutusten arviointi

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä liitteen D mukaiset vastineet lausuntoihin.
2. hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 10.09.2025 § 110
572/10.02.03/2022

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg, kaavoitusarkkitehti
Mikko Karvonen ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

TOISEN KAAVAEHDOTUKSEN TAUSTA

Kaupunginhallitus käsitteli kokouksessaan 02.09.2024 § 349 kiinteistön maankäytösopimuksen tarvetta. Esitetyssä mallissa hyvitetävät purkutöiden kustannukset ylittävät tontin laskennallisen sopimuskorvauksen summan, jolloin korvausta ei tulisi. Kaupunginhallitus palautti esityksen uudelleen valmisteluun.

Tämän jälkeen kaupungin työryhmä on neuvotellut uudesta maankäytösopimuksesta yhdessä kiinteistönomistajan ja tätä edustavan konsultin kanssa. Päivitetty ehdotus maankäytösopimuksesta esiteltiin konserni- ja kaupunkikehitysjaoissa 18.08.2025. Jaosto hyväksyi uudet maankäytösopimuksen periaatteet ja kaavaehdotuksen jatkotyöstön.

TOISEEN KAAVAEHDOTUKSEEN TEHDYT MUUTOKSET

Päivitettyssä kaavaehdotuksessa on seuraavat muutokset kaavakarttaan:

1. Poistettu kohta: "Kortteliin tulee rakentaa asuntoja vähintään 50% sekä liiketiloja vähintään 5% ja enintään 20% korttelin sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta. Majoitustiloja ei lasketa liiketiloiksi."
2. Lisätty alla tummennetulla esitetty teksti: "Maantasokerroksen Rautatietorin puoleiset osat tulee rakentaa luonteeltaan avoimiksi liike-, toimisto- ja/tai kulttuuritoimintaa palveleviksi tiloiksi **tai asuntoja palveleviksi yhteistiloiksi.**"
3. Tarpeelliset nimiötietojen muutokset.

Kaavaselostus on päivitetty em. muutosten osalta.

Ehdotuksen keskeinen sisältö ja vaikutukset kuitenkin säilyvät ja ne on tiivistettynä kuvattu valmisteluvaiheen listatekstissä ja tarkemmin kaavaselostuksessa.

Liite A	Kaavaehdotuskartta
Liite B1	Kaavaselostus
Liite B2	Kaavaselostus, swe
Liite C	Seurantalomake
Liite D	Ehdotusvaiheen I palaute ja vastineet

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä toisen asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Kaupunkiympäristöjohtajan muutettu esitys

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. muuttaa sisäpihaan (le-alue) rajoittuvat, Itäisen ja Läntisen kirkkokadun puoleiset rakennusalat ohjeelliseksi
2. hyväksyä toisen asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi muutetun päätösesityksen.