

Asemakaavan muutos / Hakatorin ja hotelli Kaarlen ympäristö / Kaavatyön laajentaminen

Kaupunginhallitus 19.05.2025 § 212

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN LAAJENTAMISEN SYY

Osuuskauppa KPO on jättänyt aloitteen kaupungille huhtikuussa 2025 asemakaavatyön käynnistämisestä. Aloite koskee kiinteistöjä 272-9-4-7 ja 272-402-6-13. Omistaja haluaa kehittää omistamiaan kiinteistöjä rakentamalla niille uuden päivittäistavarakaupan, asuinkerrostaloja ja mahdollisen pysäköintilaitoksen.

Omistaja on aktivoitunut saadessaan osallisille lähetetyn kirjeen Snellmaninkatu 21 -asemakaavamuutoksen käynnistymisestä. Snellmaninkatu 21 -kaavan käynnistäminen on hyväksytty kaupunginhallituksessa 20.1.2025 § 25.

Koska samaan kortteliin on nyt tehty kaksi kaavoitusaloitetta, on tarkoituksenmukaista yhdistää nämä kaavatyöt ja samalla laajentaa kaavamuuotos koskemaan koko korttelia ja täten myös kiinteistöä 272-9-4-57.

Kaava-alueen laajentamisen myötä kaavan nimeksi muutetaan Hakatorin kortteli 272-9-4.

Oheismateriaali: Kaavoitusaloite alkuperäisenä

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää korttelin 272-9-4 ja se rajautuu pohjoisessa Vaatturinkatuun, idässä Snellmaninkatuun, etelässä Tehtaankatuun ja lännessä Kaarlelankatuun. Korttelissa on neljä kiinteistöä. Suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa AK-aluetta (asuinkerrostalojen korttelialue) ja KL-aluetta (Liikerakennusten korttelialue). Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6500 m².

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Liite A: Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä keskustatoimintojen alue (C).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue on osoitettu maakuntakeskus-alueena, joka kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeelle, rakenteen tiivistämisen vyöhykkeelle ja kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä C: Keskustoimintojen alue.

Keskikaupungin yleiskaavassa (hyv. 26.6.2006) korttelin pohjoisosan käyttötarkoitukseksi on osoitettu AK (kerrostalovaltainen asuntoalue) ja eteläosan käyttötarkoitukseksi K (kaupallisten palveluiden korttelialue). Lisäksi koko kortteliin kohdistuu merkintä Asemakaavan muutostarve. Tämän lisäksi on tuotu esille, että voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut AK-korttelialueella, mikä aiheuttaa myös kaupunkikuvallisen ongelman.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 9/17 (vahvistettu 10.11.1981). Asemakaavassa korttelin pohjoisosan käyttötarkoitus on AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tällä alueella rakennusoikeutta on kolmella kiinteistöllä yhteensä 2350 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Korttelin eteläosan käyttötarkoitus on KL (liikerakennusten korttelialue) ja tällä kiinteistöllä rakennusoikeutta on yhteensä 2100 k-m² kahteen kerrokseen.

KOKKOLAN KESKIKAUPUNGIN MAANKÄYTÖN JA LIIKENTEEN KOKONAISTARKASTELU

Kokkolan keskikaupungin nykytilaa ja lähitulevaisuuden hankkeita on kokonaisvaltaisesti käsitelty raportissa, joka on julkaistu 14.10.2019. Tässä raportissa suunnittelualueen kehittämiseksi on esitetty suunnitelma ("Kaarlelankadun renessanssi"), jossa korttelin Kaarlelankadun reunaan on esitetty toteutettavaksi kerrostaloja ja Snellmaninkadun puolelle puolestaan pienimuotoisempaa asuinrakentamista.

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 16.4.2024 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Maakäyttötiimi totesi, että kaavatyo tulisi laajentaa koskemaan koko korttelia.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on yksityisen anoma asemakaavan muutos, joka on maksullinen. Kaupunki perii hakijalta kustannukset

kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukaisesti siltä osin kun ratkaisu ei palvele mahdollisesti suoraan kaupungin intressiä.

Asemakaavatyön aikana tulee tarvittaessa laadittavaksi Alueidenkäyttölain 12 a-luvun mukainen maankäyttö Sopimus. Maankäyttö Sopimusneuvotteluiden lähtökohtana on Kokkolan kaupunginhallituksen 14.4.2014 § 221 hyväksymät periaatteet. Maankäyttö Sopimus on hyväksyttävä ennen kuin kaavamuutos etenee hyväksymisvaiheeseen.

HYVÄKSYMINEN

Kaavatyön laajentumisen johdosta asemakaavamuutos on luonteeltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 laajentaa asemakaavatyön koskemaan koko korttelia 272-9-4.
- 2 että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit.
- 3 että maankäyttö Sopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan hyväksymistä.
- 4 että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 03.11.2025
73/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

Suunnittelukokouksessa Hakatorin kiinteistön omistajan kanssa on tullut esiin tarve ottaa asemakaavamuutokseen mukaan myös saman omistajan tontti (272-9-2-9) Kaarlelankadun toisella puolella, jossa sijaitsee hotelli Kaarle. Kiinteistön osalta tutkitaan laajentamismahdollisuus Vaatturinkadun ja Kaarlelankadun suuntaisesti. Samalla voidaan tarkastella pysäköintiä kokonaisuutena hotelli Kaarlen ja Hakatorin korttelin osalta.

Asemakaavamuutoksen laajentaminen on käsitelty Kokkolan kaupungin maankäyttötiimissä 22.10.2024 ja maankäyttötiimi päätti viedä laajentamispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kiinteistön 272-9-4-57 omistajat ovat lisäksi ilmoittaneet, että eivät halua kiinteistöään mukaan kaavamuutokseen. Muutetaan siis asemakaavamuutoksen rajausta myös tämän osalta.

Kaava-alueen laajentamisen myötä kaavan nimeksi muutetaan Hakatorin ja hotelli Kaarlen ympäristö.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 laajentaa asemakaavatyön koskemaan myös kiinteistöä 272-9-2-9.
- 2 poistaa kiinteistön 272-9-4-57 asemakaavamuutoksen piiristä.
- 3 että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit.
- 4 että maankäytösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan hyväksymistä.
- 5 että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Päätös