



**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
HAKATORIN JA HOTELLI KAARLEN YMPÄRISTÖ**

LUONNOS 19.11.2025



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan osaa kortteleista 2 ja 4 sekä katualuetta.

Kaavan tunnus: 272 9/26

Kaavan päiväys: Luonnos 19.11.2025

Kaavatyön koodi: C57

Asiakirjatunnus: 73/10.02.03/2025

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

Suunnittelutyöryhmä: kaavasuunnittelija Sami Karjalainen p. 040 8065 431 (vastuullinen suunnittelija),
erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360, kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364;
sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskustassa. Suunnittelualueen rajaa pohjoisessa Vaatturintie, lännessä Snellmaninkatu, etelässä osin Torikatu ja osin hotellitontin eteläpuoliset kiinteistöt sekä idässä Kauppatori. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,4 ha. Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Katualueet omistaa Kokkolan kaupunki. Likimääräinen suunnittelualueen raja-alue on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Hakatorin ja hotelli Kaarlen ympäristö*. Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kiinteistöjen omistajien. Omistajat haluavat kehittää kiinteistöjään. Asuinkiinteistön omistaja haluaa rakentaa kiinteistölleen pientaloja. Hakatorin ja hotelli Kaarlen omistaja haluaa päivittäistavarakaupan päälle asuntoja, kehittää pysäköintiä ja laajentaa hotellia. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa nämä kehittämishalut. Samalla suojellaan Vaatturinkadun ja Snellmaninkadun kulmassa oleva asuinrakennus. Kaava mahdollistaa myös kaupunkikuvan kehittämisen, koska Hakatorin korttelissa sijaitsevan paikoitusalueen tilalle on tarkoitus rakentaa pysäköintihalli. Myös hotellin laajentaminen Kaarlelankatuun saakka täydentää kaupunkikuvaa.

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
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN.....	10
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen.....	10
4.2 Keskeiset osalliset.....	10
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset.....	13
5.2 Kaavan sisältö	13
5.3 Havainnekuvat	15
5.4 Kaavan rakenne	20
5.5 Aluevaraukset.....	20
5.6 Suojeltavat rakennukset.....	21
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	21
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET.....	23
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23

2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskustassa. Suunnittelualueen rajaa pohjoisessa Vaatturintie, lännessä Snellmaninkatu, etelässä osin Torikatu ja osin hotellitontin eteläpuoliset kiinteistöt sekä idässä Kauppatori. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,4 ha. Likimääräinen suunnittelualueen rajaus on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kiinteistöjen omistajien. Omistajat haluavat kehittää kiinteistöjään. Asuinkiinteistön omistaja haluaa rakentaa kiinteistölleen pientaloja. Hakatorin ja hotelli Kaarlen omistaja haluaa päivittäistavarakaupan päälle asuntoja, kehittää pysäköintiä ja laajentaa hotellia. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa nämä kehittämishalut. Samalla suojellaan Vaatturinkadun ja Snellmaninkadun kulmassa oleva asuinrakennus. Kaava mahdollistaa myös kaupunkikuvan kehittämisen, koska Hakatorin korttelissa sijaitsevan paikoitusalueen tilalle on tarkoitus rakentaa pysäköintihalli. Myös hotellin laajentaminen Kaarlelankatuun saakka täydentää kaupunkikuvaa.

Kaupunginhallitus päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kokouksessaan 20.01.2025 § 25. Tämän jälkeen kaava-alueen on laajennettu kaupunginhallituksen päätöksellä kahteen otteeseen (19.5.2025 § 212 ja 3.11.2025 § 464).

Maankäyttösopimusten tarve selvitetään ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskustassa. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Vaatturintie, lännessä Snellmaninkatu, etelässä osin Torikatu ja osin hotellitontin eteläpuoliset kiinteistöt sekä idässä Kauppatori. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,4 ha. Koska ollaan kaupungin keskustassa, on alue rakennettua. Suunnittelualueella sijaitsee asumista, päivittäistavarakauppa ja hotelli, eli alueen käyttö on keskustamaisen monipuolista. Yksi keskustan pohjois–etelä-suuntaisista pääväylistä, Kaarlelankatu, kulkee suunnittelualueen läpi.



Ilmakuva alueelta (2023). Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa ja varsinaista luonnonympäristöä ei käytännössä ole lainkaan. Alue on rakennettua ja valtaosin päällystettyä. Kaupunkivihreää, eli nurmikkoa, puita ja pensaita, on asuinkiinteistöjen pihoilla ja katujen varsilla. Elotonta luonnonympäristöä suunnittelualueella edustaa Kaarlelankadun keskellä sijaitseva Kokkokivi, jääkauden aikainen siirtolohkare.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on eri-ikäisiä ja eri käyttötarkoituksen omaavia rakennuksia. Korttelissa 4, Snellmaninkadun ja Vaatturinkadun kulman kiinteistöllä sijaitsee kaksi omakotitaloa ja kaksi talousrakennusta. Nämä rakennukset on rakennettu ilmeisesti 1920- ja 1930-luvuilla. Näistä erityisesti Snellmaninkadun ja Vaatturinkadun kulmassa sijaitseva asuinrakennus on säilynyt alkuperäisessä ulkoasussaan hienosti. Tämän kiinteistön vieressä sijaitsee toinen asuinkiinteistö, jolla myös sijaitsee vanha asuinrakennus ja talousrakennus. Korttelissa 4 Torikadun ja Kaarlelankadun kulmassa sijaitsee vuonna 1983 rakennettu päivittäistavarakaupparakennus. Muuten kortteli on pysäköintialuetta. Pysäköintialueen kulmassa sijaitsee jätteen keräyspiste.

Kaarlelankadun toisella puolella, korttelissa 2, Vaatturinkadun eteläpuolella sijaitsee hotelli Kaarlen rakennus, joka on rakennettu vuonna 1988, sekä hotellin pysäköintialuetta. Muilla kiinteistöillä korttelissa 2 sijaitsee toimisto- ja asuinkerrostaloja.

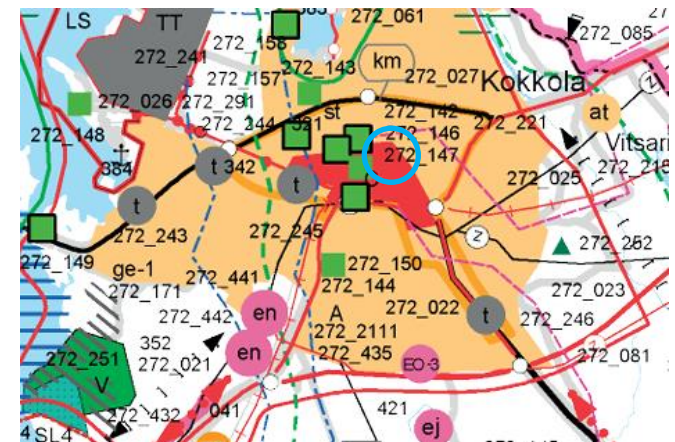
3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Katualueet omistaa Kokkolan kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

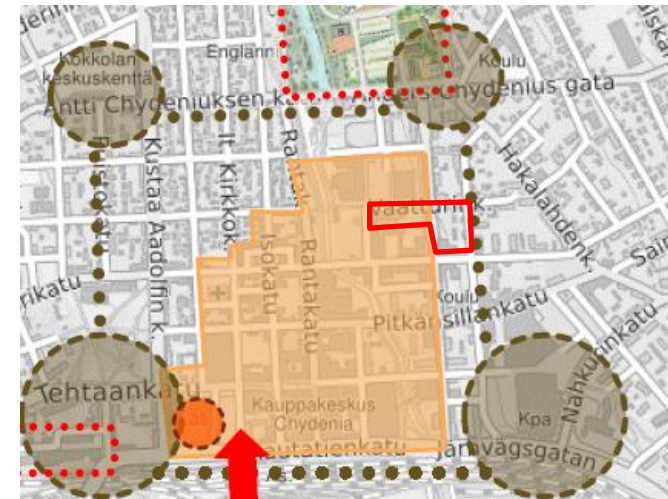
MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue sijoittuu Keskustatoimintojen alueelle (C).



STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue kuuluu vetovoimaisena maakuntatason palvelujen ja keskustatoimintojen sekä kaupunkiasumisen alueeseen. Suunnittelualue kuuluu lisäksi osittain kuvassa oranssilla merkittyyn kaupallisen keskustan alueeseen.



YLEISKAAVA

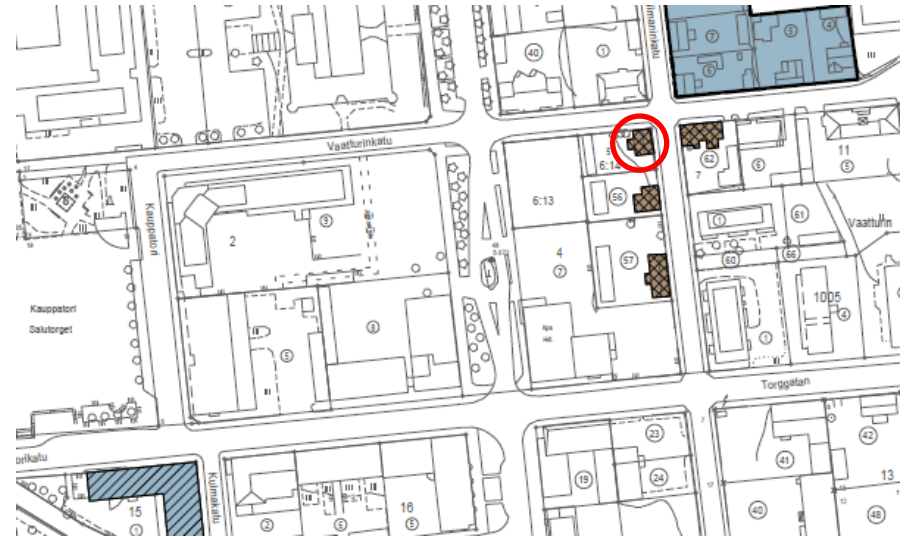
Suunnittelualueella on voimassa Kokkolan Keskikaupungin yleiskaava, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.6.2006. Keskikaupungin yleiskaavan merkinnöillä ja määräyksillä ohjataan keskikaupungin kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä. Niillä määritellään reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen.

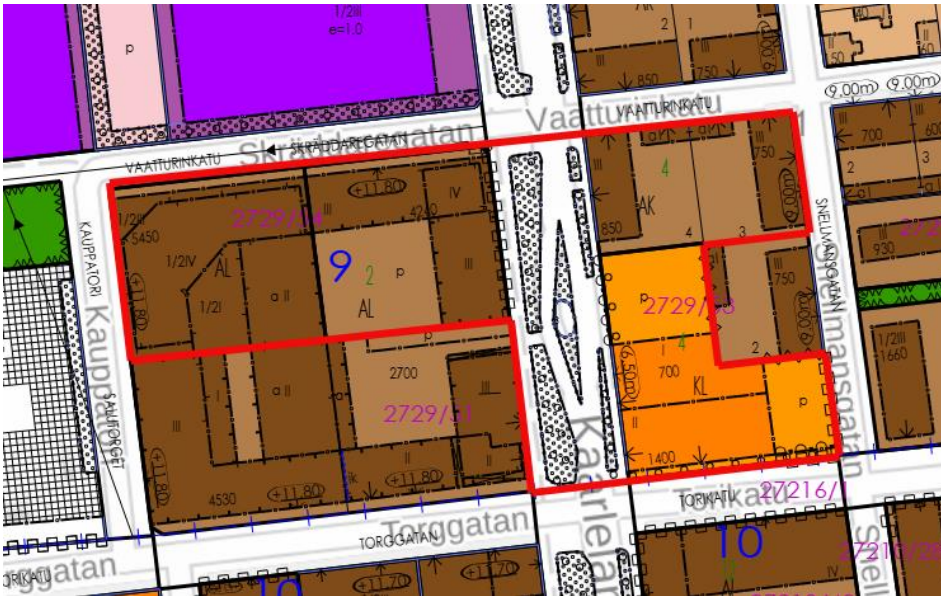
Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa Kapallisten palvelujen korttelialueeksi (K) ja Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Hakatorin kortteliin kohdistuu lisäksi merkinnät Asemakaavan muutostarve, Todennäköinen asemakaavan muutostarve ja Toteutumaton asemakaava (vinoviivoitukset kartalla). Lisäksi yleiskaavassa on tunnistettu toteutumattomien asemakaavojen aiheuttamat ongelmat (paikoitusalueen aiheuttama aukko) kaupunkikuvassa.

Kehitettäväksi ulkotilaksi on mainittu Kokkokivi (numero 31), joka on mainittu paljon tunnearvoja sisältäväksi maamerkiksi.



Yleiskaavassa on myös nostettu esiin kaava-alueella olevien asuinrakennusten suojelutarpeen selvittäminen asemakaavatyön yhteydessä.





NYKYINEN ASEMAKAAVA:

Suunnittelualueella on voimassa viisi asemakaavaa. Hakatorin korttelin kahta pohjoisinta kiinteistöä koskee asemakaava 9/17 (vahvistettu 10.11.1981) ja siinä alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu AK (asuin-kerrostalojen korttelialue). Hakatorin korttelin eteläistä osaa koskee asemakaava 9/53 (vahvistettu 26.6.1989) ja siinä alueen käyttötarkoitus on KL (liikerakennusten korttelialue). Hotelli Kaarlen kiinteistöllä on voimassa kaksi asemakaavaa, 9/51 (vahvistettu 20.10.1987) ja 9/54 (vahvistettu 11.1.1995) ja molemmissa asemakaavoissa kiinteistölle on merkitty käyttötarkoitus AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Kaarlenlankadun katualuetta koskee asemakaava 9/19 (vahvistettu 20.8.1986), ja kaavassa alue on katualuetta.

POHJAKARTTA

Pohjakartta on tarkistettu lokakuussa 2025.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on kiinteistönomistajien.

Ensimmäisen aloitteen teki kiinteistön 272-9-4-5 omistaja marraskuussa 2024. Maankäyttötiimi käsitteli asian 11.12.2024 kokouksessaan ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Käynnistyspäätös tehtiin kaupunginhallituksessa 20.1.2025 § 25.

Toinen aloite saapui kaupungille huhtikuussa 2025. Osuuskauppa KPO oli saanut käynnistämispäätöksestä osallisille lähetetyn kirjeen ja aktivoitunut. Myös tämä aloite käsiteltiin maankäyttötiimissä, 16.4.2025, joka päätti viedä kaavan laajentamispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, ja kaupunginhallitus teki käynnistämispäätöksen 19.5.2025 § 212. Samalla kaava-alue laajennettiin koskemaan koko korttelia.

Tämän jälkeen pidettiin suunnittelukokouksia aloitteiden tekijöiden kanssa ja kokouksissa tuli esiin tarve laajentaa asemakaavamuutosta koskemaan myös Kaarlelankadun toisella puolella olevaa hotelli Kaarlen tonttia. Maankäyttötiimi käsitteli kaava-alueen toisen laajentamisen kokouksessaan 22.10.2025 ja päätti viedä asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus päätti kaava-alueen laajentamisesta kokouksessaan 3.11.2025 § 464. Tässä vaiheessa päätettiin myös kiinteistönomistajan esityksestä rajata kiinteistö 9-4-57 asemakaavamuutoksen ulkopuolelle.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin keskeisille osallisille 22.1.2025. Ensimmäisestä laajennuksesta ilmoitettiin 22.5.2025 ja toisesta 7.11.2025.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Keski-Pohjanmaan liitto

K.H. Renlundin museo - Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Keski-Pohjanmaan pelastuslaitos

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Loihde (ent. Viria Oyj)

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat

Kaupungin eri hallintokunnat

Alueen ja lähiympäristön kiinteistö- ja vuokraoikeudenomistajat, yritykset, yhdistykset, toimijat ja asukkaat.

Ne rekisteröidyt paikalliset tai alueelliset yhteisöt, joiden toimialaan asemakaavatyö kuuluu.

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

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

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	20.1.2025 § 25	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 20.1.2025 § 25: 1. käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen. 2. että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.9.2024 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit. 3. että maankäyttösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä. 4. että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.
	22.1.2025	Vireilletulosta ilmoittaminen	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	19.5.2025 § 212	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 19.5.2025 § 212: 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 maankäyttösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan hyväksymistä. 4. että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
	22.5.2025	Laajentamisesta ilmoittaminen	Kaava-alueen laajentamisesta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	3.11.2025 § 464	Kaupunginhallitus	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 3.11.2025 § 464: 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 maankäyttösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan hyväksymistä.

			5. että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
	7.11.2025	Laajentamisesta ilmoittaminen	Kaava-alueen toisesta laajentamisesta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	TULEVAT:		
		Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.
		Valmisteluvaiheen kuuleminen	Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten neljän viikon ajaksi ilmoittamalla asiasta Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta lähetetään ilmoitus lähinaapureille. Kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteitä ilmoituksessa mainitulla tavalla.
		Kaupunkirakennelautakunta	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
		Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin Info -pisteeseen ja kaupungin Internet -sivuilla. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitetaan Kokkola -lehdessä sekä kaupungin Internet -sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta lähetetään kirjallinen ilmoitus sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.
		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 päättää esittää kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä.
		Kaupunginvaltuusto	Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. AKL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyy-

			täneet ja samalla 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 yleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavan sisältö

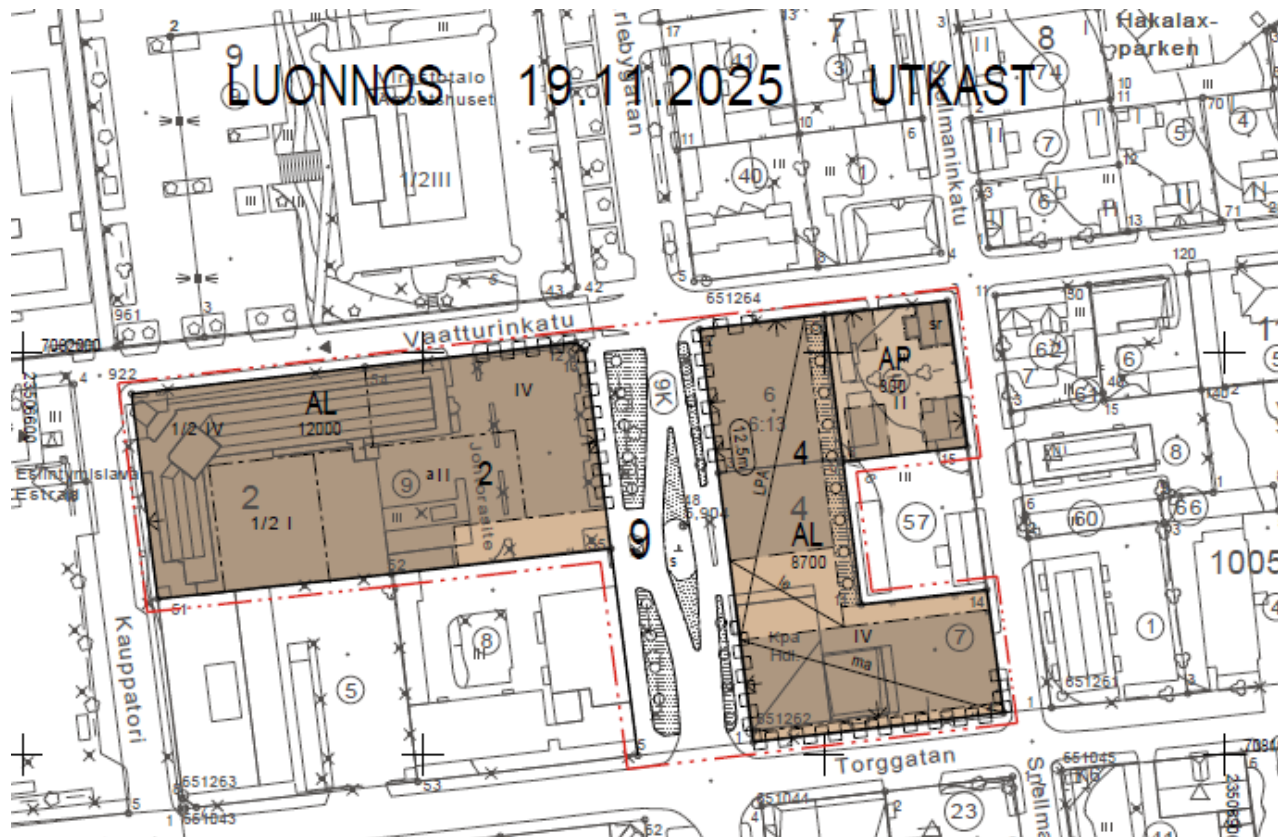
Kaavaratkaisu jakaantuu kolmeen kokonaisuuteen: asuinkiinteistö Snellmaninkadun ja Vaatturinkadun kulmassa, Hakatorin alue (sisältää kaksi kiinteistöä) sekä hotelli Kaarlen kiinteistö.

Asuinkiinteistöllä oleva nykyinen asuinkerrostalojen kaavamääräys muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeus pysyy entisellään, mutta jakaantuu eri tavalla kuin aikaisemmin. Katujen kulmassa oleva rakennus suojellaan. Muuten tontille mahdollistetaan joustavasti asuinpientalojen rakentaminen kahdessa kerroksessa. Kiinteistöllä olevia talousrakennuksia ei suojella, eikä Snellmaninkadun varrella sijaitsevaa asuintaloa. Rakennusalat määritellään suojeltavaa rakennusta lukuun ottamatta ohjeellisina, jolla mahdollistetaan kiinteistön sujuva kehittäminen ja suunnittelu.

Hakatorin alue muodostuu tällä hetkellä kahdesta kiinteistöstä. Torikadun puoleisella kiinteistöllä sijaitsee päivittäistavarakauppa Sale Hakatori, muu alue on tällä hetkellä paikoitusaluetta ja huoltopihaa. Päivittäistavarakaupan toisessa kerroksessa sijaitsee toimistotilaa. Paikoitusalueen pohjoisnurkassa sijaitsee Ekoroskin jätepiste. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueella lisärakentamista. Kiinteistöjen 9-4-7 ja 402-6-13 rakennusoikeudet nousevat huomattavasti. Osoitettua rakennusoikeutta on tarkasteltu alueen muiden uusien kaavojen suhteen. Esimerkiksi Torikadun toisella puolella kaavassa 10/40 rakennusoikeus on samaa tasoa tontin kokoon suhteutettuna. Kiinteistön omistajalla on tarkoitus purkaa olemassa oleva myymälä ja rakentaa sen tilalle uusi myymälä, jonka päälle tulisi kolme asuinkerrosta ja yhteensä noin 50 asuinhuoneistoa. Hakatorin alueen pohjoisosaan mahdollistetaan pysäköintitalon rakentaminen. Pysäköintitalon ja kauppa/asuinkerrostalon väliin on kaavassa määritelty ohjeellinen

sijainti pihakannelle, jonne voidaan sijoittaa asuinkerrostalon oleskelupiha. Lisäksi kaupan ja pysäköintitalon alapuolelle mahdollistetaan maan-alaisen pysäköintikerroksen rakentaminen. Hakatorin alueen rakentamisessa on tärkeää kiinnittää huomiota kaupunkikuvalliseen laatuun ja rakennusten julkisivujen toteuttamiseen niin Torikadun kuin Kaarlelankadun puolella. Pysäköintihallin toteutuksen täytyy myös rakenteellisesti ja julkisivullisesti olla sellainen, että se ei liikaa heikennä korttelin asuinkiinteistöjen kehittämismahdollisuuksia tai asumisen laatua.

Hotelli Kaarlen kiinteistöllä mahdollisesta hotellin laajentaminen Vaatturinkadun ja Kaarlelankadun suuntaisesti. Rakennusoikeus kasvaa jonkin verran ja kerroskorkeudeksi tulee 4 koko rakennusalan osalta. Kauppatorin puolella mahdollistetaan myös maanalainen rakentaminen, kuten nykyisessäkin kaavassa.



5.3 Havainnekuvat

Osuuskauppa KPO:lta on saatu alustava mallinnus rakennusmassoista, jotka on istutettu Kokkolan kaupungin 3D-kaupunkimalliin. Rakennusmassat näkyvät kaupunkimallissa tumman harmaina. Ohessa kuvaotteita kaupunkimallista. Kuvien tarkoitus on antaa tuntumaa siitä, miltä suunnitellun kokoiset rakennukset näyttäisivät katukuvassa.

Nämä eivät siis ole lopullisia suunnitelmia niin sijaintien, muotojen, väritysten kuin muidenkaan detaljien suhteen.



Kuva Kaarlelankadulta pohjoiseen.



Kuva Torikadulta itään.



Kuva Kaarlelankadulta etelään.



Kuva Torikadulta länteen.

5.4 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 9. kaupunginosan osa kortteleista 2 ja 4 sekä katualuetta

5.4.1 Mitoitus

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on noin 1,4 ha, josta korttelialueet muodostavat noin 1,12 ha. Loppu on katualuetta. Rakennusoikeudet tulevat nousemaan AL-korttelialueilla.

Kiinteistö	Nykyinen rakennusoikeus	Uusi rakennusoikeus	Muutos
272-9-4-5	800	800	Ei muutosta
272-9-4-7	2 100	6 473	Kasvaa 4 373 k-m ²
272-402-6-13	900	2 227	Kasvaa 1 327 k-m ²
272-9-2-9	9 690	12 000	Kasvaa 2 310 k-m ²

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AP)

ASUIN-, LIIKE JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE (AL)

5.5.2 Muut alueet

Katualueita

5.6 Suojeltavat rakennukset

Suunnittelualueella Vaatturinkadun ja Snellmaninkadun risteyksessä sijaitseva asuinrakennus (osoite Snellmaninkatu 23) merkitään suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Rakennuksella on rakennustaiteellisia ja rakennushistoriallisia arvoja.



6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismahdollisuudesta määrävä 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 selvitettävä 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 (MRA 1 § (1-6)):

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

Arvio: Kaavatyöllä on vaikutuksia suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön. Kaava mahdollistaa asuinkerrostalon ja liikerakennuksen rakentamisen Torikadun varrelle. Kiinteistön omistajalla on tarkoitus rakentaa noin 50 asuntoa. Tämä lisää asukkaiden määrää alueella ja on omiaan lisäämään keskusta-alueen elävyyttä. Merkittävin kaupunkikuvallinen muutos tapahtuu Kaarlelankadun varrella niin Hakatorin kuin hotelli Kaarlen tontilla. Molemmilla tonteilla on tarkoitus rakentaa 3-4 kerroksiset rakennukset. Hakatorin tontille rakennettava pysäköintitalo tulee olemaan myös hotelli Kaarlen käytössä. Näin saadaan mahdollisuuksia myös hotelli Kaarlen laajentamiseen ja sitä kautta matkailupalvelujen parantumiseen keskustassa. Vaatturinkadun ja Snellmaninkadun kulmassa olevaa asuinkiinteistöä voidaan kaavamuutoksen myötä kehittää pientaloja rakentamalla. Tontille mahdollistetaan 2-3:n uuden pientalon rakentaminen joustavalla kaavamääräyksellä. Samalla kaavalla täytyy turvata pientalojen asuttavuuden laadun toteutuminen niin, ettei viereisen kiinteistön pysäköintihalli liikaa haittaa asumista alueella.

Vaikutukset lapsiin / Lapsivaikutusten arviointi

Arvio: Suurin vaikutus asemakaavamuutoksella on alueella asuviin lapsiin. Tällä hetkellä alueella on vain kaksi asuinkiinteistöä, joissa on yhteensä 5 rakennusta, joissa asutaan. Asuinkerrostalon rakentamisen myötä alueelle tulee todennäköisesti muuttamaan myös lapsiperheitä, joten lasten määrä alueella tulee kasvamaan. Tämä tulee ottaa huomioon alueen liikennesuunnittelussa ja erityisesti asuinkerrostalon pihajärjestelyissä. Turvallisia pihatoimintoja varten onkin kaavassa esitetty asuinkerrostalon oleskelupiha toteuttamista pihakantena, jolloin ulkoilua varten ei välttämättä tarvitse lähteä liikenteen sekaan lainkaan. Suuremmat puistoalueet ja leikkipaikat lapsille ovat Suntain varressa, jonne on alueelta varsin lyhyt matka. Valoristeys Torikadun ja Kaarlelankadun risteyksessä lisää turvallisuutta kadun ylityksessä.

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

Arvio: Hakatorin tontille mahdollistetaan maanalaisin pysäköintitalon rakentaminen, mikä täytyy ottaa huomioon koko alueen maanalaisissa toiminnoissa, kuten johdoissa ja viemäreissä. Hulevesien osalta tilanne ei tule suuresti muuttumaan, koska alue on jo ennestään rakennettua. Lisärakentaminen niin asuinkerrostalon kuin hotellin osalta tulee lisäämään liikennettä alueella. Tällä voi olla vaikutusta alueen ilmalaatuun. Toisaalta asuinrakentamisen lisääntyminen keskustassa voi osaltaan vähentää auton tarvetta, koska etäisyydet palveluihin ovat pienemmät.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten voidaan katsoa olevan melko pienet. Uudisrakentaminen tuottaa toki aina negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavatyön mahdollistama lisärakentamisen määrä on kohtalainen, mutta sijainti kaupunkikeskustassa kompensoi vaikutuksia. Lisärakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja asumisen lisääntyminen keskustassa voi vähentää autoilun tarvetta. Kaavamuutos ei vähennä luonnontilaisia viheralueita.

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

Arvio: Kaavassa esitetyt muutokset tulevat todennäköisesti lisäämään liikennettä alueella, koska asuinkerrostalo ja hotellin laajennus mahdollistavat suuremman asukas- ja asiakasmäärän alueella. Toisaalta alue on kaupungin keskustassa ja sen läpi kulkee yksi kaupungin keskustan pääväylistä, joten liikennemäärät ovat jo valmiiksi suuret. Lisäksi päivittäistavarakauppa on jo olemassa, joten sen osalta muutosta ei tapahdu.

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

Arvio: Kaavatyö vaikuttaa kohtalaisesti alueen kaupunkikuvaan. Hakatorin päivittäistavarakaupan yhteydessä oleva paikoitusalue on todettu Keskikaupungin yleiskaavassa kaupunkikuvan kannalta ongelmalliseksi paikaksi. Lisärakentaminen Kaarlelankadun molemmin puolin korjaa tätä aukkoa ja tuottaa eheämpää kaupunkikuvaa. Tulevien rakennusten julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisesti, jotta kaupunkikuva kehittyy toivottuun suuntaan. Erityisesti pysäköintitalon julkisivuratkaisuihin tulee kiinnittää huomiota. Suojelumerkintä Vaatturinkadun ja Snellmaninkadun kulmassa olevalle rakennukselle turvaa osaltaan ajallisen kerroksellisuuden säilymisen.

7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava toteutuu sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2026 aikana.

KOKKOLASSA 19.11.2025

Päivi Cainberg
Kaupunkisuunnittelupäällikkö