

Asemakaavan muutos / Hakatorin ja hotelli Kaarlen ympäristö / Kaavaluonnos

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 kaavatytöt 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 kaavatyö 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 maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusneuvotteluiden lähtökohtana on Kokkolan

kaupunginhallituksen 14.4.2014 § 221 hyväksymät periaatteet. Maankäyttösopimus 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 maankäyttösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan hyväksymistä.
- 4 että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 03.11.2025 § 464

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 maankäyttösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan hyväksymistä.
- 5 että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta 26.11.2025 § 150
73/10.02.03/2025

Valmistelija Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

KAVALUONNOKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaluonnoksen päivämäärällä 19.11.2025.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 9. kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), asuinpientalojen korttelialuetta (AP) sekä katualuetta.

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 paikoitusalue ja huoltopihaa. Päivittäistavarakaupan toisessa kerroksessa sijaitsee toimistotilaa. Paikoitusalueen pohjoisnurkassa sijaitsee Ekoroskin jättepiste. 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 kauppa ja rakentaa sen tilalle uusi kauppa, jonka päälle tulisi kolme asuinkerrosta, ja yhteensä noin 50 asuinhuoneistoa. Hakatorin alueen pohjoisosaan mahdollistetaan pysäköintitalon rakentaminen. Pysäköintitalon ja kauppa/asuinkerrostalon väliin on kaavassa määriteltä ohjeellinen sijainti pihakannelle, jonne voidaan sijoittaa asuinkerrostalon oleskelupiha. Lisäksi kaupan ja pysäköintitalon alapuolelle mahdollistetaan maanalaisen 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 asuinkiinteistön 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.

Liite A	Kaavaluonnoskartta
Liite B	Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää tiedottaa keskeisiä osallisia kaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.