

Urheilupuiston alueen hotellihankeselvitys

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 20.05.2025 § 69
355/10.03.01.00/2025

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

Urheilupuiston suunnittelun ja rakentamisen edetessä vuosina 2021-2022 nostettiin eri yhteyksissä esiin tarve majoitustoiminnan tutkimiselle urheilupuiston alueelle. Vuosien 2022 - 2023 aikana tehtiin tarkasteluja hotellin sijoittamiseksi Kokkola Areenan ja uimahallin väliselle alueelle. Koska hotellin operoija ei ollut tiedossa ja toisaalta Areenan suunnittelu lähti ripeästi liikkeelle jäi hotelli pois yhteissuunnittelusta ja toteutuksesta.

Hotellitavoitetta ei kuitenkaan ole unohdettu vaan tavoitteena on syytä edelleen pitää että alueelle saataisiin "urheiluhotelli/kylpylähotelli".

Urheilupuiston eteläosan asemakaava (8/25, hyv. 31.10.2022) osoittaa 7500m² rakennusoikeuden majoitustoiminnalle. Rakennuksen max.korkeus 28 metriä, mikä mahdollistaa 8 kerrosta.

Hotelli on alun perin suunniteltu sijoitettavaksi kiinni Kokkola Areenaan sen pohjoispuolelle. Paikkaan liittyvien haasteiden takia on tutkittu myös kahta vaihtoehtoista sijoitusta. Alla selvitys vaihtoehtoista, jotka esitetty oheismateriaalissa.

VE1 (hotelli kiinni Areenan pohjoispäädyssä)

- Keskeinen sijainti Urheilupuistossa, huomattavat synergiaedut
- Areenan sisätilat eivät mahdollista alun perin suunniteltua suoraa sisäyhteyttä hotelliin
- Areenan pohjoisjulkisivu vaikeuttaa viihtyisien majoitustilojen tekemistä hotellin eteläpuolen alimpiin kerroksiin
- Varjostaa uimahallin ulkoaltaita ja vaikuttaa niiden luonteeseen

VE2 (hotelli Areenan eteläpuolella n. 25 m etäisyydellä)

- Etäisyys Areenaan mahdollistaa tilojen avaamisen joka suuntaan
- Sijoittuu nyt rakennettavan terassi/edusaukion paikalle
- Varjostaa ja peittää Areenan eteläistä julkisivua

VE3 (Urheilutalon itäpuolella)

- Urheilupuiston ja keskustan palvelut hyvin saavutettavissa
- Luonteva sijoituspaikka maamerkkimäiselle korkealle rakennukselle: näkyy keskustan ja tapahtumapuiston suuntiin, muodostaa kaupunkikuvallisesti hienon parin Urheilutalon kanssa

- Idän suuntaan väljää, mahdollistaa esim. pysäköintitasoa tai pihapuiston
- Rakennuspaikka pohjois-etelä-suuntaiselta mitoitukseltaan haastava, lisäkerroksien mahdollistaminen helpottaisi hotellin kannattavaa toteuttamista. Kaupunkikuvalle kriittisen tärkeää, että keskustan suuntaan rakennus näkyy kapeana

Oheisaineisto

Havainnekuva vaihtoehtojen sijainnista

Tarkoituksena on, että edellä kuvattujen vaihtoehtojen perusteella käydään keskustelut toimijoiden kanssa mahdollisesta hotellihankkeen sijoittumisesta Urheilupuiston alueelle.

Muuta hankkeeseen liittyvää materiaalia esitellään tarpeen mukaan kokouksessa.

Kaupunginjohtaja

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää, että edellä kuvattujen vaihtoehtojen pohjalta haetaan toimijoita, jotka ovat kiinnostuneet hotellitoiminnan toteuttamisesta Urheilupuistoon.

Päätös

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.