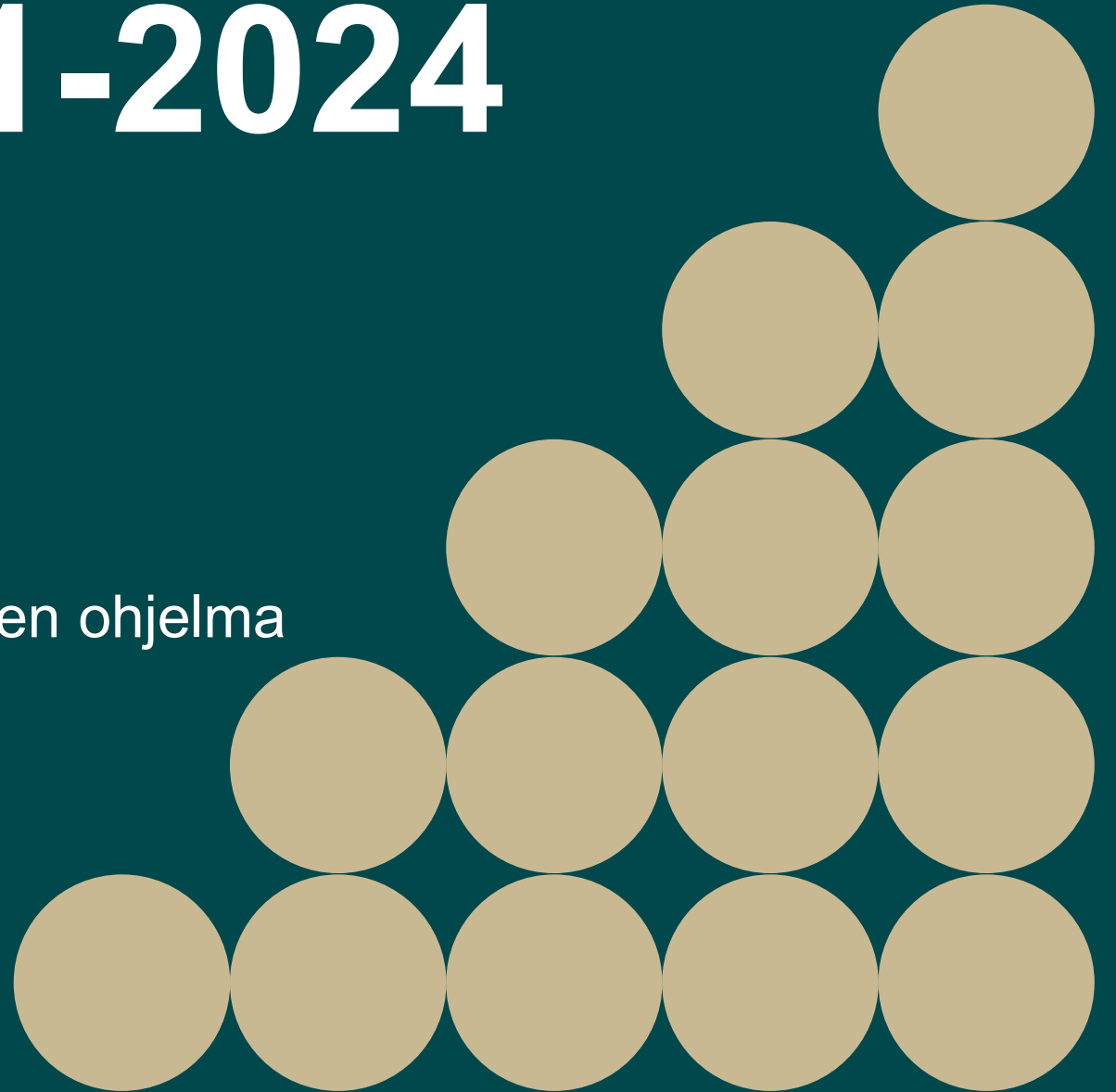


MASTO 2021-2024

Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma

Hyväksytty kaupunginvaltuusto 14.6.2021 § 61



Sisällys

JOHDANTO

MISSIO

TOP 10 UUDISTUKSET

SUHDE KAUPUNGIN STRATEGIAAN

SUHDE STRATEGISEEN ALUERAKENNEYLEISKAAVAAN 2040

ASUMISEN TRENDIT

ASUNTOPOLITIikka

TIIVISTÄMINEN

ELÄVÄT KYLÄT JA HAJA-ASUTUSALUE

MAAPOLITIikka

MAANHANKINTA

MAANHANKINNAN KEINOT

TONTIN LUOVUTUS

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

KAAVOITUS

OHJELMASTA TOIMINTAAN

SEURANTA JA MASTO 2025 – 2028 VALMISTELU

Lähteet

Masto -työhön liittyvät selvitykset, kyselyt ja työpajamateriaali

Johdanto

Maankäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, joka omalta osaltaan täydentää kaupunkistrategiaa ja muita hyväksytyjä kehittämissuunnitelmia. Maankäyttö- ja asuntopoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteensa, toimintaperiaatteensa sekä tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot.

Maa- ja asuntopoliittisen ohjelman keskeinen päämäärä on sitouttaa virkamiehet ja päätöksentekijät yhteisiin asunto- ja maapoliittisiin tavoitteisiin. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset hyväksyy kaupunginvaltuusto. Se on julkinen asiakirja, josta saa informaatiota kaupungin harjoittamasta maa- ja asuntopoliitikasta. Ohjelma päivitetään valtuustokausittain. Maa- ja asuntopoliittinen ohjelma toimii kiinteästi Strategisen aluerakenneyleiskaavan ohjausvaikutuksen kanssa.

Onnistuneella asuntopoliitikalla varmistetaan riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto. Asuntopoliitikalla huomioidaan määrällisesti riittävä ja laadullisesti korkeatasoinen, monipuolinen ja kohtuuhintainen asuntotuotanto.

Hyvällä maapolitiikalla luodaan edellytykset pitkäjänteiselle kaavoitukselle, rakentamiselle sekä muulle maankäytön suunnittelua edellyttävälle toiminnalle. Hankkimalla maata keskeisiltä kasvusuunnilta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta, kaupunki voi ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa sekä kehittää

yhdyskuntarakennetta edulliseen suuntaan. Kokkolan kaupunki luo edellytykset maankäyttö- ja asuntopoliittisen toteuttamisohjelman mukaiselle asuntotuotannolle sekä teollisuus- ja toimitilatonttien rakentumiselle harjoittamalla aktiivista ja pitkäjänteistä maapolitiikkaa.

Maankäyttöpolitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista. Maankäyttö- ja asuntopoliittisella ohjelmalla luodaan maankäyttöpolitiikalle ja asuntotuotannon ohjaamiselle toimintaympäristö, jolla mahdollistetaan riittävä tontti- ja rakennuspaikkavaranto ja kohdennetaan uusien asuntojen tuotanto palvelujen saatavuus ja käyttöaste huomioiden. Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan.

Eheä yhdyskuntarakenne antaa kaupungille hyvät mahdollisuudet tuottaa asukkaiden tarvitsemat palvelut, kuten kunnallistekniikan, päiväkotien, koulujen sekä sosiaali- ja terveysalan palvelut. Samoin ratkaisulla luodaan edellytykset kaupallisen palveluverkon kehittämiselle. Maapolitiikalla varmistetaan myös maanomistajien ja muiden osallisten yhdenvertainen kohtelu, elinkeinoelämän toimintaedellytykset sekä monipuolisen asuntotuotannon vaatimukset.

Tavoitteena on, että vuonna 2040 Kokkolan asukasluku ylittää 50 000 rajan. Kaupungin strategian mukaisesti teemme työtä, että Kokkola on vetovoimainen asuinpaikka, joka houkuttaa ja koukuttaa täällä jo asuvia ja uusia asukkaita. Ohjelma on laadittu työkaluksi, jolla varmistetaan maa- ja asuntopoliittikan johdonmukainen toimintatapa.



Rautatieasema
0,1 Järnvägsstation

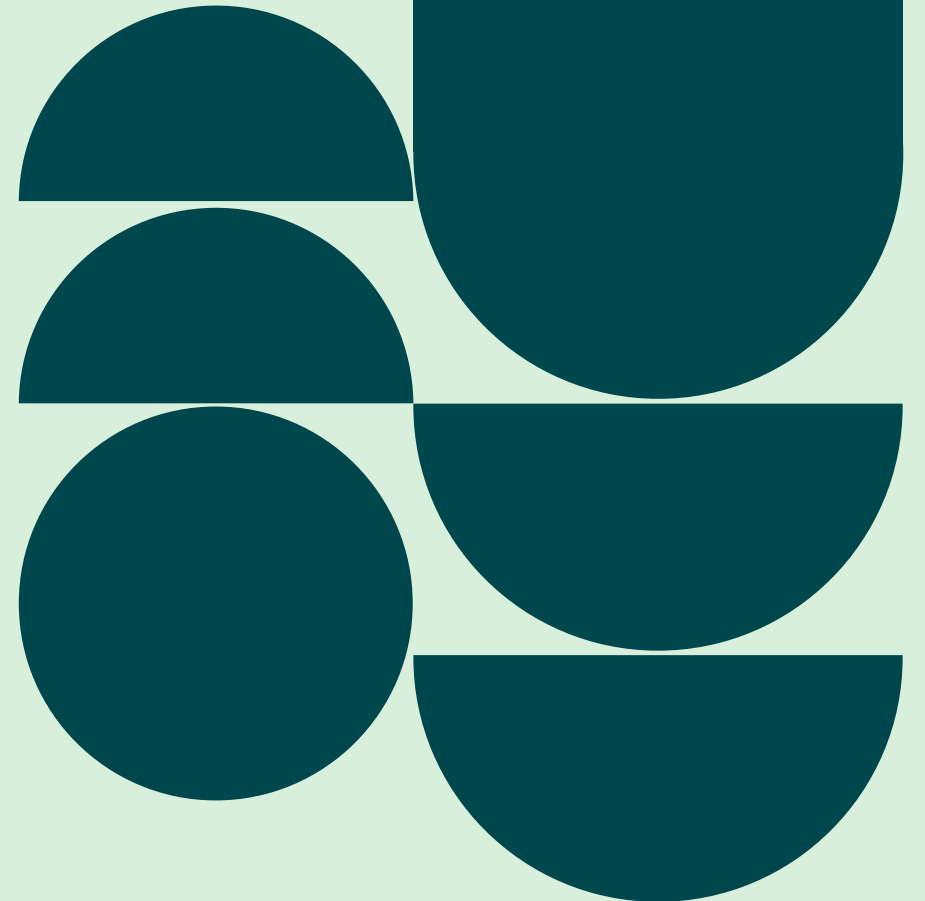
Kauppatori
0,4 Salutorget

Mannerheiminaukio
Mannerheimplatsen 0,3

Meripuisto
Havsparken 2,5

Missio

- Löytää työkalut, joilla saadaan väestökehitys pysymään positiivisena ja tavoitteen mukaisena.
- Tiivistää kaupungin keskustaa kiinnostavaksi ja houkuttelevaksi.
- Korostaa kaupunkikuvassa kaupunkirakenteen historiaa, laatua, viihtyisyyttä ja kauneutta.
- Löytää asuntotuotannon kehittymiselle uusia ideoita ja ajatuksia.
- Toteutetaan hyvää maankäyttöä ja luodaan mahdollisuuksia monipuolisille asumisen muodoille huomioiden alueiden erityispiirteet ja arvot (kaupungin keskusta, kirkonkylät, kyläalueet ja rannat).
- Maa- ja asuntopolitiikan toteuttaminen on ennakoitua ja kokonaistaloudellisesti edullista.
- Huomioida palvelujen riittävyys, saatavuus ja kehittämismahdollisuudet.



Top 10 uudistukset

- ... linkittää maankäyttö- ja asuntopoliittiset linjaukset selvästi tiiviimmin yhteen kaupungin strategian ja strategisen aluerakenneyleiskaavan kanssa kun aiemmin.
- ... huomioi palveluiden saatavuuden merkityksen asuntopoliitikassa.
- ... korostaa asumismuotojen moninaisuutta sekä tuo esille asuinympäristön valintaan vaikuttavia tekijöitä.
- ... tuo esille keskustan kehittämisen tärkeyden korostaen kaupunkikuvallisia laatutekijöitä ja kaupunkirakenteen tiivistämisen.
- ... linjaa kaupungin maanomistuksen ja yksityisen maanomistuksen välistä suhdetta kaavoituksessa.
- ... linjaa maankäytösopimuksen periaatteet tilanteissa, joissa niistä on aiemmin ollut epäselvyyttä.
- ... korostaa rakentamattomien ja tehottomassa käytössä olevien alueiden uudistamista.
-korostaa maa- ja asuntopoliitiikan kokonaistaloudellista toteuttamista.
-painottaa viheralueiden ja -verkostojen merkitystä vetovoimatekijöinä.
-ohjelman seuranta valtuustokaudelle on määritelty.



Suhde kaupungin strategiaan

- **Rohkeus uudistua** – Tulevaisuutta rakennettaessa haluamme olla rohkeasti uudistuva, kestävän kehityksen kaupunki. Uusiutumiskyky edellyttää meitä toimimaan innovatiivisesti paikallisella tasolla ja olemaan rohkeasti kansainvälinen.
- **Vastuuntunto ja vastuunkanto** – Toiminnassamme kannamme vastuuta kunnan taloudesta, toiminnan vaikuttavuudesta ja kuntalaisten hyvinvoinnista.
- **Kestävyys ja kunnioitus** – Teemme päätöksiä linjakkaasti ja pitkäjänteisesti. Rakennamme tulevaisuuden kaupunkia taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla.
- **Sopivasti lähellä** - Luomme puitteita ja mahdollisuuksia, jotka mahdollistavat monenlaisen tekemisen. Haluamme kannustaa eri toimijoita kehittämään omaa elinympäristöään.
- **Houkuttava ja koukuttava kaupunki** - Elinvoimaisen kaupungin kaiken toiminnan keskiössä ovat hyvinvoivat kuntalaiset ja menestyvät yritykset. Vetovoima on oleellinen osa elinvoimaa; se tekee kaupungista kiinnostavan. Pitovoima tarkoittaa, että ihmisillä ja yrityksillä on tarvittavat puitteet olla ja elää. Kuntalaisten toimiva arki on kaupungin parasta pitovoimaa. Yksi Kokkolan vetovoiman vahvuus on asumisen vaihtoehtojen monipuolisuus.
- **Onnistumme yhdessä** - Toiminnassamme luomme edellytykset asukkaille osallistua oman lähiympäristönsä tai itseään läheltä koskettavan asian kehittämiseen ja valmisteluun.
- **Resurssiviisas kaupunki** - Resurssiviisautta on kyky käyttää resursseja harkitusti, hyvinvointia, kestäväää kehitystä ja kaupungin taloutta edistävällä tavalla.



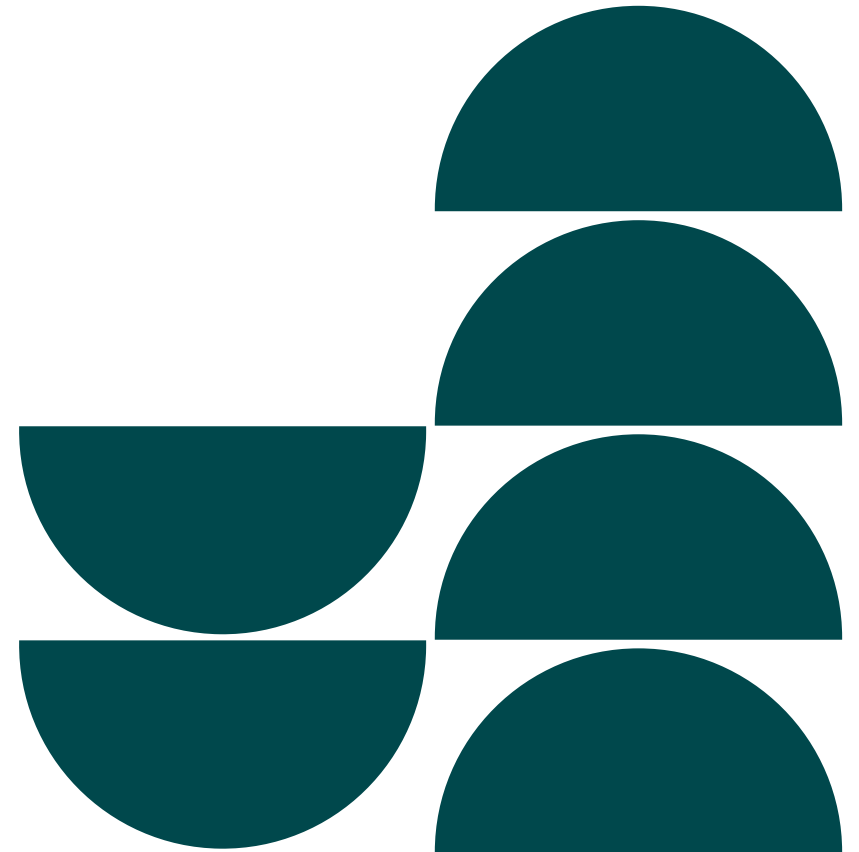
Suhde Strategiseen aluerakenneyleiskaavaan 2040

Maankäyttö ja asuntopoliittinen ohjelma sekä strateginen aluerakenneyleiskaava ovat tosiaan tukevia ja täydentäviä asiakirjoja, jotka molemmat tarkistetaan valtuustokausittain.

Strateginen yleiskaava on luonteeltaan maankäytön suunnitelma. Toisin sanoen miten strategiset linjaukset näkyvät ja sijaitsevat kaupungin eri osissa. Maankäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma puolestaan kuvaa niitä periaatteita, joilla maankäyttöä ja asuntopolitiikkaa ohjataan.

Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava koostuu kymmenestä avaintemasta. Strateginen aluerakenneyleiskaava ja Maa- ja asuntopoliittinen ohjelma kytkeytyvät vahvasti toisiinsa varsinkin asumisen, elinkeinojen ja palvelujen osalta. Strateginen aluerakenneyleiskaava perustuu ensisijaisesti tiivistävään, mutta myös hallitusti laajenevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Edellä mainitusta johtuen ei tähän maankäyttö- ja asuntopoliittiseen ohjelmaan ole kopioitu tai muuten sisällytetty strategisessa yleiskaavassa esitettyjä asioita muuten kuin tarpeellisina viittauksina.





Asumisen trendit – Jotta osaisimme suunnitella oikeita asioita ja oikeille paikoille

Asumiseen, rakentamiseen ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvät megatrendit pohjautuvat mm. ympäristötekijöihin, teknologiatekijöihin sekä sosiaalisiin ja yhteiskunnallisiin tekijöihin. Asumisen trendeihin liittyy vahvasti asumisen palvelistuminen; halutaan mukavampaa, sujuvampaa ja helpompaa arkea sekä joustavaa asumista ja työelämää. Vuokra-asuminen on nousussa, mutta samalla toivotaan pysyvyyttä. Myös etätyömahdollisuus ja joustavampi arki nousevat vahvasti esille. Työ, kotoilu ja vapaa-aika limittyvät sekä ajallisesti että tilallisesti.

Asuminen muuttuu sekä ikärakenteeltaan että asumistavoiltaan monipuolisemmaksi. Yhteisöllisyys on korostunut ja tulee korostumaan. Näemme enemmän jaettua asumista, yhteisöasumista, sukupolviasumista ja kausiasumista. Esim. Palvelujen tarjoaminen toisille vaihtopalveluperiaatteella; lastenhoitoapu, kommuunityyppinen asuminen yhteisen pihapiirin ympärillä, tavaroiden/välineiden jakaminen, yhteinen auto. Yhteisöllisyyttä on lisännyt myös se, että taloyhtiössä on yhteistiloja mm. juhlien järjestämiseen tai vieraiden majoittamiseen silloin kun oma asunto on näille toiminnoille liian pieni.

Viher- ja virkistysalueiden merkitys korostuu tulevaisuuden asumisessa. Asumiselta toivotaan hiljaisia paikkoja rauhoittumiseen kaupungin keskellä. Asuinalueella/kaupunginosalla on persoonallinen ja oma henki ja lähellä on viheralueita liikkumiseen ja leikkimiseen.

Asuntotuotannon tulee olla moninaista ja monipuolista. Tärkeää on löytää asumiselle uusia tuulia edistämällä monipuolista asuntokantaa esim. vuokra-, omistus-, yhteisomistus- ja asumisoikeusasunnot.

Ennen asuttiin usein samalla asuinalueella koko elinikä. Nykyään asumisen muodot muuttuvat elämänvaiheiden mukaan. Asuntojen on oltava joustavampia huonejaon, kodin toimintojen, työn ja vapaa-ajan sekä muuttuvien perhekuvioiden suhteen. Haluamme itse vaikuttaa asuinympäristöömme ja asumiseemme. Arvomaailman muutokset vaikuttavat siihen mitä priorisoimme elämässä; haluamme asua halvemmin vapauttaaksemme resursseja toisenlaisiin kokemuksiin.

Kokkolaiset nuoret toivovat asumiselta uutta, pientä ja tehokasta asuntoa. Viime aikoina nuorten asuntokoot ovat pienentyneet kuten myös asumiseen käytettävä budjetti. Asumismuodon ja koon osalta nuorten toiveena on 100-120 m²:n omakotitalo tai 70-80 m²:n asunto-osake, jonka hankintahinta on 120 000-170 000 €.

Kokkolassa keski-ikäiset ja seniorit haluavat usein velattoman asunnon myydessään omakotitalonsa, joten he etsivät kohtuuhintaista n. 150 000 € asuntoa keskustan läheisyydestä. Kerrostaloasunnon vaatimuksena ovat hissi, parveke ja autopaikka. Noin puolet haluaa oman pienen pihan, mutta tarvittaessa myös täyden palvelun kiinteistöhoiton.

Haasteena on, että pysyttäisiin vastaamaan kysynnän muutoksiin reaktiivisesti, sillä osto- ja kulutusikäytymisen muutokset ovat nopeita. Kokkolalaiset omakotitorakentajat toivovat, että uudella alueella tulisi olla palvelut (koulu ja päiväkotito) valmiina kun rakentaminen aloitetaan.

Pihat ovat selkeästi pienenemään päin. Pienikin tontti riittää, kunhan on yksityisyyttä. Isoja tontteja ei haluta ja katsotaan, että tonttien hinnat ovat nykyisillään liian korkeita. Suurempi monimuotoisuus ja vaihtelevuus ohjaavat tulevaisuuden asuntotarvetta. Kokkolan asuntomarkkinoilla on todettu, että kysyntää olisi pienille erillispientaloille, ketjutaloille tai townhouse-asunnoille. Ehkä myös ekokylätyyppiselle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiömuotoinen asuminen houkuttelee ja paritalo- ja rivitaloille on kysyntää.



Asuntopolitiikka



Asuntopolitiikka – Suhde Strategisen aluerakennelyskaavan linjauksiin

Avaintema 1 - Palveluverkko

- Maakuntakeskus
- Palvelukeskukset ja -kylät

Avaintema 2 - Keskustan kehittäminen

- Rautatien kortteli
- Korkea rakentaminen

Avaintema 3 - Asuminen

- Rakenteen tiivistäminen
- Rakenteen hallittu kasvu
- Keskustan palveluihin tukeutuvat uudisrakennusalueet
- Saaristokaupunki
- Kälviän asemakaava-alue
- Kyläasuminen

Avaintema 4 - Liikenne

- Kevyen liikenteen yhteystarpeet
- Joukkoliikenne
- Pyöräilykaupunki

Avaintema 5 - Viher- ja virkistyskohteet

- Mereltä – merelle virkistysakseli
- Kansallinen kaupunkipuisto
- Merenrantaraitti
- Erilliset virkistys- ja urheilualueet
- Ulkoilureitit

Avaintema 9 - Maankäytön ohjaus

- Yleiskaava-alueet
- Suunnittelutarvealueet
- Taajamayleiskaavojen päivitystarve
- Kyläkaavojen laatimistarve
- Rantayleiskaavojen päivitystarve
- Alueelliset suunnittelutarvealueet

Avaintema 10 - Suojelualueet ja rakennettu ympäristö

- Rakennettu kulttuuriympäristö

Tiivistäminen

– Elävät ja koukuttavat asuinalueet

Keskusta-asuminen kiinnostaa sekä nuoria, perheitä että iäkkäitä. Laajojen asemakaavoitettujen asuinaluemattojen vastakohtana tiivistämme keskustaa ja olemassa olevia asuinalueita.

Asuntorakentamisessa tulee olla monipuolista tarjontaa niin asuntojen koon, hintatason kuin sijainnin osalta. Tarvitsemme monimuotoisia omistus- ja vuokra-asuntoja eri-ikäisille, mikä mahdollistaa myös yhteisöllisyyden lisääntymisen. Luomme laadukasta ja sosiaalisesti kestävästä asuinympäristöä, joka tarjoaa turvallisen kodin kaikissa elämänvaiheissa.

Kokkolan kaupunkirakenteen tiivistämisessä huomioimme kaupungin nykyisen palveluverkon sijoittumisen ja toimivuuden, nykyisen rakennuskannan, kulttuurihistorialliset arvot ja rakentamisen tahtotilat.

Lisäämme kaupunkikeskustan viihtyisyyttä ja vetovoimaa tiivistämällä ja luomalla puitteet asumiselle, palveluille, tapahtumille ja kehittyvälle kaupunkikulttuurille. Edistämme yhtiömuotoisten pari- ja rivitalojen rakentamista keskustan läheisyyteen sekä kerrostaloasuntojen osuutta asuntokannasta.

Keskustan asumisen kehittämiseksi on tärkeää, että luodaan tiloja, missä mahdollistetaan yhteisöllisyyden luonteva syntyminen ja kehittyminen. Kaupungin elämän kehittyminen tarvitsee puolijulkisia tiloja ”Semi Private Space”. Näiden tilojen tulee olla viihtyisiä, jotta ne koetaan kutsuviksi ja että niitä halutaan käyttää.



Tavoite

- Eheä ja tiivis kaupunkirakenne.
- Riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto.

Toimimme

- Nostamalla keskusta-alueen rakentamistehokkuuksia.
- Edistämällä asuntotuotannossa town-house, modernit rivitalot ja yhtiömuotoinen tiivis pienrakentaminen -konsepteja.
- Ottamalla käyttöön vajaasti rakennetut ja käytöstä poistuneet alueet.
- Parantamalla kävely- ja viherympäristöjä tärkeänä osana keskusta-asumista.
- Helpottamalla kaupunkirakenteen tiivistämiseen liittyviä prosesseja ja toimintamalleja.
- Tukemalla yhteisöllisyyden toteutumista.
- Tukemalla Kokkolan profiloitumista pyöräily- ja lapsiystävällisenä kaupunkina.



Elävät kylät ja haja-asutusalueet

– Monipuolisuus on houkuttavaa

Keskittämiskehitys on yleinen ja vahva trendi. Kaupungistumisen rinnalla on kuitenkin näkyvissä vastavirtaa kaupungeista maaseudulle, sillä maaseutu pystyy vastaamaan hyvin moniin megatrendeihin. Elinvoimainen maaseutu huomioi kylien erilaiset vahvuudet ja toimintaympäristöt. Pienistä kylistä ja taajamista löytyy ihmisen kokoisia palveluita, yhteisöllisyyttä ja omavaraisuutta. Kokkolan kylät tarjoavat monipuolisia asumisen mahdollisuuksia, vapaa-ajan viettopaikkoja ja tapahtumia ympäri vuoden.

Jokaisella kylällä on omat vahvuutensa ja identiteettinsä. Kylien vahvuutena ovat hyvä sijainti kahden rajamaakunnan välissä, liikenneyhteydet, isot tontit, aktiivinen yritys- ja yhdistystoiminta, monipuoliset liikuntamahdollisuudet ja viihtyisä maalaismaisema.

Kylät ovat persoonallisia ja näitä ominaisuuksia tulee vahvistaa alueita suunniteltaessa, jotta saadaan pidettyä alueiden vetovoima tai parannettua sitä. Ihmiset haluavat muuttaa paikkaan, jossa on hyvät virkistysmahdollisuudet ja josta luontoon pääsee omasta pihasta. Kylien houkuttelevuuden kannalta korostuvat toimiva infrastruktuuri ja sujuvat liikenneyhteydet.

Haasteena tulevaisuudessa on säilyttää ja kehittää alueen palvelutasoa. Yhteisöllisyys ja vahva yhteistoiminta asukkaat-yritykset-yhdistykset on kylien merkittävä voimavara erityisesti maaseutukylissä ja –taajamissa. Tämän tukeminen on sekä asukkaiden että kaupungin etu.

Kehittyneen tietotekniikan myötä voidaan asua ja tehdä töitä missä vain. Monipaikkainen asuminen ja paikkariippumattomuus tarjoavat mahdollisuuksia lisätä kylien elinvoimaa. Virtuaalisuutta voidaan hyödyntää myös esimerkiksi harrastusmahdollisuuksien tuomisessa kylille. Digitaalisuus on keino ja työkalu palvelujen parantamiseksi ja osallisuuden lisäämiseksi. Ikuinen uuden oppiminen edistää terveenä pysymistä ja mahdollistaa, että kotona voidaan asua kauemmin.

Tavoite

- Monipuolinen asuinpaikkatarjonta.
- Vahvat palvelukeskukset ja –kylät.
- Merenläheiset asumisympäristöt.

Toimimme

- Edistämme sekä pitkäjänteistä kyläsuunnittelua että pop-up-osallistumista kylän kehittämiseen.
- Kannustamme osa-aikaiseen ja monipaikkaiseen asumiseen ja luomme edellytyksiä paikkariippumattomien toimintojen lisäämiselle.
- Etsimme uusia mahdollisuuksia ja toimintatapoja digitaalisuuden hyödyntämiseen palvelujen tuottamisessa.
- Mahdollistamme kaupunkilaisten liikkumisen ja virkistäytymisen vesistöjen läheisyydessä.
- Kehitämme virtuaalisia osallistumismahdollisuuksia.





Maapolitiikka



Maapolitiikka – Suhde Strategisen aluerakennepöytäkirjan linjauksiin

Avaintema 1 - Palveluverkko

- Maakuntakeskus
- Palvelukeskukset ja -kylät
- Vähittäiskaupan suuryksikkövyöhyke

Avaintema 2 - Keskustan kehittäminen

- Kaupallinen keskusta
- Rautatien kortteli
- Keskusta-Kosila yhteys
- Korkea rakentaminen
- Elämyksellisyys

Avaintema 3 - Asuminen

- Rakenteen tiivistäminen
- Rakenteen hallittu kasvu
- Keskustan palveluihin tukeutuvat uudisrakennusalueet
- Saaristokaupunki
- Kälviän asemakaava-alue
- Kyläasuminen

Avaintema 4 - Liikenne

- Satama-alue
- Tieliikenteen pitkän aikavälin yhteystarve
- Vt 8 kehittäminen
- Vt 13 kehittäminen
- Pohjoisväylä
- Vt 8 – Mt 749
- Kantatie 63
- Kevyen liikenteen yhteystarpeet
- Päärata
- Kaksoisraide Kokkola – Ykspihlaja
- Matkakeskus

Avaintema 5 - Viher- ja virkistyskohteet

- Mereltä – merelle virkistysakseli
- Kansallinen kaupunkipuisto
- Merenrantaraitti
- Erilliset virkistys- ja urheilun alueet
- Ulkoilureitit

Avaintema 6 - Vesi- ja energiahuolto

- Tuulivoima-alue
- Tuulivoiman selvitysalue
- Kantaverkko sähköasemineen
- Vesihuollon siirtokäytävä

Avaintema 7 - Erityiskohteet

- Vattaja – Puolustusvoimien erityisalue
- Mineraalivarantoalue
- Kaivostoiminta-alueet
- Ampumaradat
- Jätteen sijoitus selvitys vyöhyke

Avaintema 8 - Työpaikka-alueet

- Industrial Park
- Keskusta - Kosila
- Kruunuportti
- Vt 13 varsi
- Mesilä-Jänismaa-Lahdenperä
- Sairaalanmäki-Kampusalue
- Kasikulma-Kälviä-Lohtaja

Avaintema 9 - Maankäytön ohjaus

- Alueelliset suunnittelutarvealueet

Avaintema 10 – Suojelualueet ja rakennettu ympäristö

- Suojelualueet

Tavoite

- Hyvä yhdyskuntarakenne.
- Monipuoliset asumismahdollisuudet keskusta-asumisesta elinvoimaisiin kyliin.
- Turvallinen, ilmastoystävällinen ja kestävä asuminen.
- Johdonmukainen, avoin, asiakaslähtöinen, oikeudenmukainen ja yhdenvertainen maapolitiikkaa.

Toimimme

- Edistämme ja tuemme kaupungin maaomaisuuden käytöllä kaupungin strategisia sekä elinkeinopoliittisia tavoitteita huomioiden kokonaistaloudellinen vaikuttavuus.
- Lisäämme kaupungin toiminnan ennustettavuutta ja alueiden toteuttamisvarmuutta.
- Osoitamme kaupungin talousarviossa riittävät määrärahat maanhankintaan.
- Varmistamme kaupungin maaomaisuuden kohtuullisen tuoton ja kaupungin omassa käytössä olevien maa-alueiden tehokkaan käytön.

- Varmistamme osaltamme riittävän tonttitarjonnan asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden mahdollistamiseksi.
- Tiivistämme yhdyskuntarakennetta.
- Edistämme asemakaavojen toteuttamista.
- Käytämme korjauskehotuksia rakennuskannan ylläpitoon ja uusiutumiseen.
- Elävöitämme kaupungin keskustaa mahdollistamalla monipuolisia toimintoja.
- Kehitämme kaupunkikeskustan viihtyisyyttä ja vetovoimaa lisäämällä asumista ja kaupunkikuvallista laatua.
- Luomme edellytykset laajalle asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen kirjolle.
- Varmistamme että kaavoitetut tontit sekä rakennettu kunnallistekniikka ja katuverkosto tulevat ajallaan käyttöön.
- Eheyttämme ja kehitämme yhdyskuntarakennetta tukemaan hyvää, sujuvaa arkea ja kestäviä valintoja.
- Käytämme MRL:n mukaista mahdollisuutta kehittämisalueiden osoittamiseen.
- Kehitämme maankäyttöä erityisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennettä parantaen.

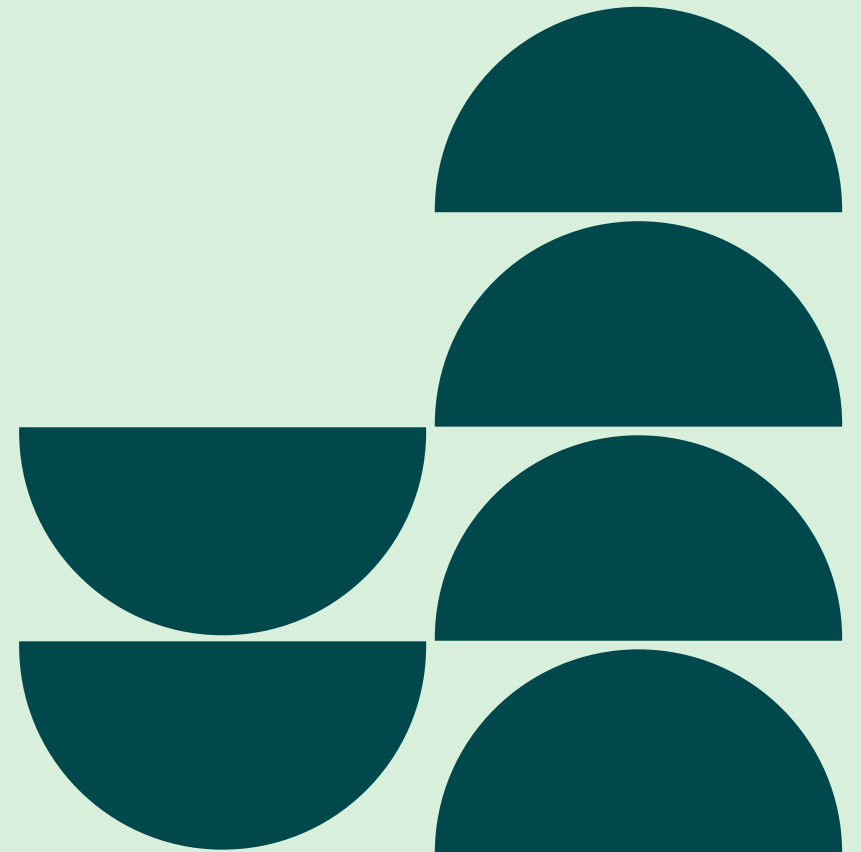
Maanhankinta

Tavoite

- Yhdyskuntarakentaminen laajenee suunnitelmallisesti sekä yhdyskuntatalouden ja palvelurakenteen kannalta edullisesti.
- Kaupungilla on tarpeeksi raakamaata kaavoituksen ja muun maankäytön tarpeisiin.
- Raakamaan hinta pysyy kohtuullisena.

Toimimme

- Hankimme maata riittävän ajoissa.
- Kohtelemme maanhankinnassa maanomistajia yhdenvertaisesti.
- Toteutamme maanhankinnalla kaupungin pitkän aikavälin strategisia tavoitteita.
- Hankimme maata tarpeen mukaan myös vaihtomaiksi, metsätaloukseen sekä suojelutarpeisiin.
- Käytämme kaikkia lain mahdollistamia maanhankinnan keinoja.



Maanhankinnan keinot

Kiinteistökauppa

- Kokkolan kaupunki hankkii maata ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla.

Etuosto-oikeus

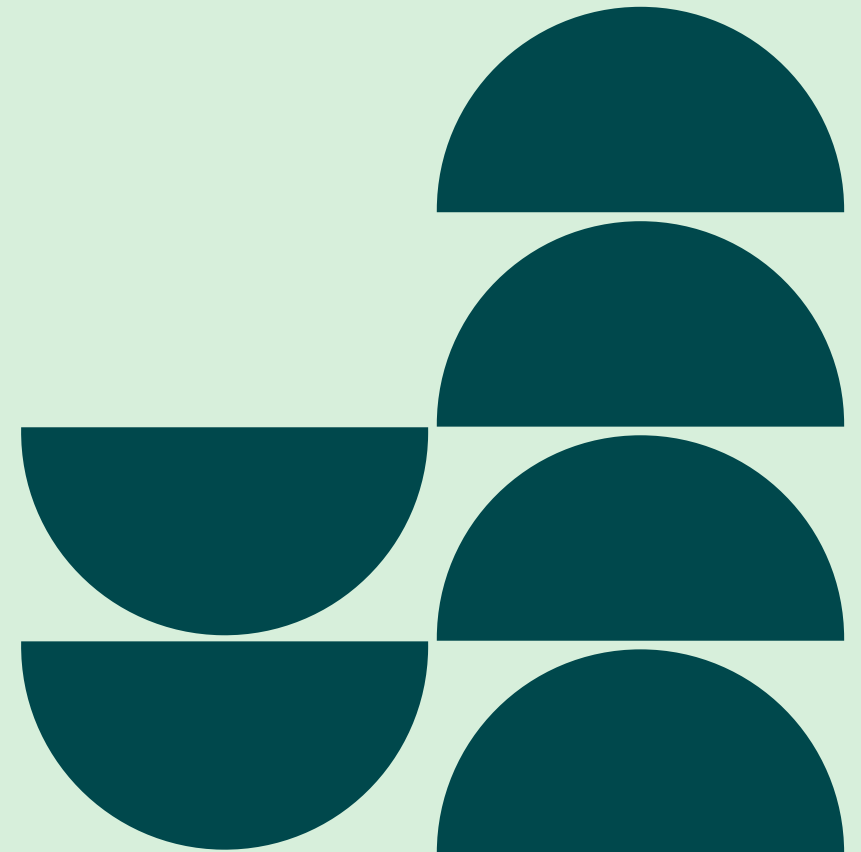
- Kaupungilla on etuosto-oikeus eräissä tapauksissa yli 5000 m²:n suuruisen kiinteistön kaupassa.

Lunastus

- Kaupunki käyttää myös lunastusta maanhankintakeinona (esim. tontin osan lunastus, raakamaan lunastus, rakentamiskehotukset).

Ilmaisuovutusvelvollisuus

- Ensimmäiseen asemakaavaan liittyy ns. ilmaisuovutusvelvollisuus, joka tarkoittaa kaupungin oikeutta saada maanomistajalta korvauksetta haltuun tietty osa katualueesta.



Tontin luovutus

Tavoite

- Kohtuuhintainen tonttivaranto.
- Hinnoittelussa huomioidaan kaupungin keskimääräiset infran rakentamiskustannukset alueen maan hintataso huomioiden.
- Ohjataan tarvittaessa rakentamistapaa.

Toimimme – Yritystonttien luovutus

- Tarjoamme riittävästi elinkeinoelämän tarpeisiin sopivia tontteja ja vaihtoehtoisia sijaintimahdollisuuksia yritysinvestointien ja kaupallisten hankkeiden toteuttamiseksi.
- Edistämme yritysten yhdenvertaista kohtelua.
- Luovutamme tontit yrityskäyttöön pääosin neuvottelumenettelyllä tai kilpailuttamisen kautta.

Toimimme – Asuintonttien luovutus

- Luomme edellytykset kohtuuhintaiselle asumiselle.
- Varmistamme erityis- ja vuokra-asumiseen soveltuvien tonttien riittävyyden.
- Kehitämme laatua painottavia tontinluovutusperiaatteita esim. pihatilojen riittävyyden osalta.
- Luovutamme tontteja suunnitelmallisesti kunnallistekniikan ja palveluiden toteuttamisen kanssa.
- Varmistamme tonttien luovutuksessa niiden nopean rakentamisen.
- Sovellamme yhdenvertaisia, avoimia, oikeudenmukaisia ja ennakoivia käytäntöjä tonttien luovutuksessa ja vuokra- sekä myyntisopimusten laadinnassa.
- Tuemme maavuokrien ja myyntitulojen oikealla hinnoittelulla palveluiden järjestämismahdollisuuksia.
- Tarkistamme vuokrasopimukset kohtuulliselle käyväälle tasolle näitä jatkettaessa.
- Ehkäisemme vuokrien tulevaa jälkeenjääneisyyttä sopimusehdoilla.
- Tontteja luovutetaan pääsääntöisesti vyöhykehinnotteluun perustuen. Erityistapauksissa muunkinlainen hinnoittelu on mahdollinen (esim. arvoalueet, erityisasuminen).
- Kehitämme kaupungin käytössä olevia sähköisiä järjestelmiä helpottaaksemme asiakkaiden asiointia.

Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimusten periaatteet

Maankäyttösopimuksissa noudatetaan kaupunginhallituksen 14.4.2014 tekemää päätöstä. Tätä päätöstä tarkennetaan seuraavilla linjauksilla.

Ensimmäinen asemakaava

Mikäli kiinteistöllä tai saman omistajan samalla kaava-alueella sijaitsevilla kiinteistöillä on asuttu/asumiskuntoinen rakennus, maanomistajan kaava-alueella omistamasta maapinta-alasta vähennetään 7000 m². Luku perustuu laskennallisiin tonttikokoihin 2 x uusi tontti a´ 2000 m² ja nykyinen tontti a´ 3000 m². Sopimuskorvaus lasketaan jäljelle jäävästä pinta-alasta.

Mikäli kiinteistöllä/kiinteistöillä ei ole ennestään rakennuksia, maanomistaja saa kaavoitetusta maa-alueesta ilman korvausta 4000 m² ja tämän yli menevästä pinta-alasta lasketaan maankäyttösopimuskorvaus.

Sopimuskorvaus on puolet kaavoitettavan alueen nykyarvon ja kaavoitetun alueen arvojen erotuksesta. Nykyarvoksi

katsotaan alueen raakamaan / odotusarvomaan hinnan erotus. Kaavoitetun alueen arvo määräytyy kaavan mukaisen käyttötarkoituksen mukaan.

Arvonnousua laskettaessa voidaan ottaa alentavina tekijöinä huomioon mm. tonttitarjonnan määrä sekä uusien tonttien rakennettavuus, esim. purettavat rakennukset.

Muissa tilanteissa, silloin kun ensimmäinen asemakaava laaditaan yksityisen maalle, laaditaan keskinäinen sopimus maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin MRL 91a§:n tai 91c§:n perusteella (kehittämiskorvaus).

Asemakaavan muutos

Mikäli kyseessä on MRL:n 51§:n mukainen kaupungin velvollisuus pitää asemakaava ajantasalla, laaditaan maankäyttösopimus siltä osin kun kiinteistön tai saman omistajan samalla kaavamuuosalueella sijaitsevien kiinteistöjen yhteenlaskettu rakennusoikeus ylittää 500 k-m².

Mikäli kyseessä on maanomistajan aloitteesta laadittava asemakaavan muutos eikä kyseessä ole kohdan 1 mukainen kaupungin velvollisuus, laaditaan maankäyttösopimus koko lisärakennusoikeuden osalta.



Kaavoitus



Kaavoitus – Suhde Strategisen aluerakennelyskaavan linjauksiin

Avaintema 1 - Palveluverkko

- Maakuntakeskus
- Palvelukeskukset ja -kylät
- Vähittäiskaupan suuryksikkövyöhyke

Avaintema 2 - Keskustan kehittäminen

- Kaupallinen keskusta
- Rautatien kortteli
- Keskusta-Kosila yhteys
- Korkea rakentaminen
- Elämyksellisyys

Avaintema 3 - Asuminen

- Rakenteen tiivistäminen
- Rakenteen hallittu kasvu
- Keskustan palveluihin tukeutuvat uudisrakennusalueet
- Saaristokaupunki
- Kälviän asemakaava-alue
- Kyläasuminen

Avaintema 4 - Liikenne

- Satama-alue
- Laivaväylä
- Pienvenesatamat ja veneväylät
- Tieliikenteen pitkän aikavälin yhteystarve

- Vt 8 kehittäminen
- Vt 13 kehittäminen
- Pohjoisväylä
- Vt 8 – Mt 749
- Kantatie 63
- Kevyen liikenteen yhteystarpeet
- Päärata
- Kaksoisraide Kokkola – Ykspihlaja
- Matkakeskus
- Joukkoliikenne
- Ylikunnallinen yhteistyö
- Pyöräilykaupunki

Avaintema 5 - Viher- ja virkistyskohteet

- Mereltä – merelle virkistysakseli
- Kansallinen kaupunkipuisto
- Merenrantaraitti
- Erilliset virkistys- ja urheilualueet
- Ulkoilureitit

Avaintema 6 - Vesi- ja energiahuolto

- Tuulivoima-alue
- Tuulivoiman selvitysalue
- Kantaverkko sähköasemineen
- Vesihuollon siirtokäytävä

- Avaintema 7 - Erityiskohteet
- Vattaja – Puolustusvoimien erityisalue
- Mineraalivarantoalue
- Kaivostoiminta-alueet
- Ampumaradat
- Jätteen sijoitus selvitys vyöhyke

Avaintema 8 - Työpaikka-alueet

- Industrial Park
- Keskusta - Kosila
- Kruunupuortti
- Vt 13 varsi
- Mesilä-Jänismaa-Lahdenperä
- Sairaalanmäki-Kampusalue
- Kasikulma-Kälviä-Lohtaja

Avaintema 9 - Maankäytön ohjaus

- Yleiskaava-alueet
- Suunnittelutarvealueet
- Taajamaleiskaavojen päivitystarve
- Kyläkaavojen laatimistarve
- Rantaleiskaavojen päivitystarve
- Alueelliset suunnittelutarvealueet

Avaintema 10 – Suojelualueet ja rakennettu ympäristö

- Rakennettu kulttuuriympäristö
- Maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet
- Suojelualueet

Tavoite

- Tiivis ja harkittu yhdyskuntarakenne.
- Rakenteen hallittu kasvu.
- Riittävä ja monipuolinen liike-, teollisuus- ja asuintonttarjonta.

Toimimme

- Päätämme Maa- ja asuntopoliittista ohjelmaa toteuttavat kaavoitushankkeet kaavoituskatsauksessa.
- Teemme työtä vanhojen lähinnä 1940-luvulta 1980-luvulle peräisin olevien asemakaavojen tarkistamiseksi ja päivittämiseksi.
- Laadimme uusia kaava-alueita pääasiassa kaupungin omille maa-alueille.

- Voimme ottaa uusia kaava-alueita laadittaessa mukaan myös yksityisten alueita, mikäli ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita ja ovat asemakaavoitetun alueen välittömässä läheisyydessä.
- Kehitämme uusia osallistumisprosesseja ja otamme mukaan eri viiteryhmiä jo kaavoituksen aloitusvaiheesta saakka kaavan valmisteluun.
- Mahdollistamme joustavilla kaavamerkinnöillä tonttivarantoa monipuolisesti eri toiminnoille ja palveluille niin liike-, teollisuus- kuin asuinalueilla.
- Olemme innovatiivisia ja pitkäkatseisia huomioimalla, että tulevaisuuden liikennesuunnitteluun sisältyy uudet tavat liikkua, uudet kevyiden kulkuneuvojen muodot ja että auton omistusmuotoihin tulee uusia vaihtoehtoja, jotka vaikuttavat pysäköintimahdollisuuksiin.
- Tehostamme maankäytön tilan seurantaan hyödyntämällä paikkatietoaineistoja (mm. väestökehitys, ikäjakauma, julkisten ja yksityisten palveluiden sijoittuminen).



Ohjelmasta toimintaan



Seuranta

Syksy
2021

- ✓ Maa- ja asuntopoliittisen työryhmän 2021 – 2024 muodostaminen.
- ✓ Kaavoituskatsaus 2022 – Arviointi kohteiden suhde MASTO:on

Kevät
2022
2023
2024

- ✓ Tilannekatsaus
 - Maavaranto
 - Edellisvuonna kaavoitetut kohteet sekä myytyt/vuokratut yritys- ja asuintontit
 - Kaava- ja tonttivaranto

Syksy
2022
2023
2024
2025

- ✓ Tilannekatsaus
 - Varhais-, esi- ja peruskasvatuksen käyttöaste
- ✓ Seuraavan vuoden kaavoituskatsaus - Arviointi kohteiden suhde MASTO:on

Masto 2025 – 2028 valmistelu

Syksy
2023

- ✓ Väliraportti MASTO:n toteutuneisuus
- ✓ Laadittavat kyselyt ja selvitykset

2024

- ✓ Kyselyjen analysointi ja raportointi
- ✓ Valtuustoseminaari

Kevät
2025

- ✓ Maa- ja asuntopoliittisen ohjelman 2025 – 2028 laadinta
 - KH huhti- / toukokuu
 - KV touko- / kesäkuu



Lähteet

- Perusopetuksen palveluverkkosuunnitelma 2015
- Kaupunkikeskustan kehittämisohjelma, 2016
- Kokkolan kaupungin strategia 2018-2021
- Sivistystoimen kehittämissuunnitelma ja varhaiskasvatus- ja opetuspalvelujen kehittämissuunnitelma 2018-2021
- Osallisuusohjelma 2018 – 2021
- Hyvinvointisuunnitelma 2018 – 2021
- Joukkoliikenteen kehittämissuunnitelma 2019
- Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelu, 2019
- Kokkolan kaupungin elinvoimaohjelma 2019 - 2022
- Kotouttamisohjelma 2019 - 2022
- Tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden kehittämissuunnitelma 2019 - 2021
- Strateginen aluerakenneyleiskaava 2040 (luonnos), 2021



Masto –työhön liittyvät selvitykset, kyselyt ja työpajamateriaali

- Palveluverkko ja osa-alueittainen tarkastelu, Kokkolan kaupunkisuunnittelu, kesä - elokuu 2019
- Suunnittelutarvealueet (liite 1, Kokkolan rakennusjärjestys 2020), Kokkolan kaupunkisuunnittelu, huhtikuu 2019
- Haja-asutuksen ranta-alueet pysyvään asutukseen, Kokkolan kaupunkisuunnittelu, kesäkuu 2019
- Keskustan tiivistäminen, Kokkolan kaupunkisuunnittelu, lokakuu 2019
- Maankäyttösopimuksen suhde kaavasaneeraukseen, Kokkolan kaupunkisuunnittelu, marraskuu 2019
- Kylien ja asuinalueiden identiteetti kysely Kokkolaisille, Kokkolan kaupunkisuunnittelu, marraskuu 2019
- Asumisen trendit selvitys ja kysely kiinteistövälittäjille, Kokkolan kaupunkisuunnittelu, joulukuu 2019
- Kaupalliset palvelut kysely Kokkolaisille, Kokkolan kaupunkisuunnittelu, maaliskuu 2020
- Valtuustoseminaari marraskuu 2020 – työpajamateriaali





Kokkola – Laajempi horisontti

