

Asemakaavamuutos, Kokonniemen liikuntakeskus, kaupunginosa 27, AK 563

Kaupunkikehityslautakunta 11.12.2023 § 173
1852/10.02.03/2023

Valmistelu- ja lisätiedot
kaavoittaja Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu asemakaavamuutos Kokonniemen liikuntakeskuksen keskeisimmille osille. Alue sisältää osan Tolkkistentietä, maauimalan ja rajoittuu etelässä Aurorahallin ja Uusimaa Areenan väliin. Aluerajaukseen on sisällytetty vain ensivaiheen kehittämisen kannalta tarpeelliset osat liikuntakeskuksesta, sillä asemakaava-alueen ulkopuolella on monin osin edelleen ajantasainen ja toteutuskelpoinen asemakaava.

Hankkeen taustaa

Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen käynnistyi nyky muodossaan kaupunginhallituksen päätöksestä 24.6.2019 § 225. Kokonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma valmistui konsulttityönä alkuvuodesta 2021. Jatkosuunnittelu käynnistyi vuorovaikutushankkeella. Tämän jälkeen kaupunki perusti kehitysyritys Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n vuonna 2022 ja osoitti yhtiölle riittävät resurssit kehitystyölle. Asemakaavahanke sisällytettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan. Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Oy Kokonhalli Ab:n kiinteistöä, jonka osakekannan omistajana on myös kaupunki.

Asemakaavamuutosluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 28.6.–25.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin viisi mielipidettä urheiluseuroilta (mukaan lukien Oy Kokonhalli Ab) ja lisäksi kuusi mielipidettä yksityishenkilöiltä. Mielipiteissä oli lukuisia yksityiskohtaisiakin huomioita, jotka on pääpiirteissään pystytty ottamaan asemakaavaehdotuksen valmistelussa huomioon mm. sisällyttämällä rakennustapaohjeeseen toteutussuunnitteluohjeita. Jääurheilun seurat ja liitot (Akilles Bandy -jääpallojaosto, Suomen jääkiekkoliitto ja Suomen jääpalloliitto) tukevat ensimmäisen vaiheen suunnitelmaa sillä lisäyksellä, että iso tekojää lisätään kaavaan. Myöhemmin katettavissa olevan tekojääradan sisällyttäminen asemakaavaan ei ole nyt mahdollista, koska kaupunginvaltuuston päätöksessään maaliskuussa 2022 hyväksymät liikuntakeskuksen ensimmäisen toteutusvaiheen tavoitteet eivät tällaista hanketta sisällä. Asemakaava-alueen länsipuolella on toki maa-aluetta, johon jääpallokenttää voidaan tutkia, mutta ei vielä tässä vaiheessa.

Viranomaisosallisten kommentteissa ja alustavissa lausunnoissa oli lähinnä teknisluonteisia huomioita, mutta ei lisäselvittelytarpeita. Museoviranomaisella ei ollut huomautettavaa. Vanhusneuvosto ja

vammaisneuvosto korostivat esteettömyyden tärkeyttä alueella, joka on otettu huomioon rakennustavan ohjauksessa.

Asemakaavamuutosehdotus

Kaavahanke pohjautuu Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n hankkimaan suunnittelijaosaamiseen aluesuunnittelutyön edistämiseksi. Ratkaisu perustuu Schauman & Nordgren Architects Ab:n ja MASU Planning Oy:n mittavaan suunnittelupanokseen.

Asemakaava-alue käsittää yhden pinta-alaltaan todella suuren urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen, toisen pienemmän autopaikkojen korttelialueen, mittavia virkistysalueita, kuten uimaranta-alueen, leveää katualuetta sekä hieman erityisaluetta. Asemakaava-alueen pinta-ala on 16,1 ha.

Rakennukset sijoittuvat pääasiassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle. Se sisältää myös keskeisimmät kevyen liikenteen kulkuyhteydet ja ulkotilat. Toteutuksen kannalta ratkaisu on joustava, koska ulkotoimintojen tarkka sijoitus voi tarkentua toteutussuunnittelun tarpeiden mukaisesti.

Asemakaava-alueen rakennusoikeuden kokonaismäärä on 36 100 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusoikeutta asemakaava-alueella yhteensä 29 020 k-m² eli näin tarkastellen rakentamisen kokonaismäärä kasvaa 7 080 k-m². Lukujen vertailu on kuitenkin teknisluonteista, koska voimassa olevan kaavan mukaisessa alueratkaisussa rakennusoikeus on painottunut myös alueen eteläosaan, tämän asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Asemakaavaratkaisu perustuu aluesuunnitelmaan, jossa koko liikennejärjestelmä uudistetaan. Alueen nykyinen kokoojakatu, Lapinniementien pohjoisena jatkeena oleva Jääkiekkotie muutetaan kevyen liikenteen yhteydeksi, Liikuntapoluksi. Uusi kokoojakatu Liikuntakaarre rakennetaan liikuntakeskuksen ydinalueen länsipuolitse Tolkkistentielle. Kevyen liikenteen yhteydet alueelle ja sen läpi ovat aivan oleellinen osa liikuntakeskusta. Niiden varaan lomittuu kolme aukiomaista ulkotoimintotilaa. Itä-länsisuuntaista Länsirannan ja Gammelbackan suuntien välistä kevyttä liikennettä välittävä yhteys Spurttipolku kulkee alueen kautta ja on sen osana virkistys- ja korttelialueilla. Maauimalan saavutettavuuteen on kiinnitetty huomiota. Autopaikkoja asemakaava-alueelle sijoittuu noin 530 ap. Asemakaava-alueen eteläpuolella on lisää olemassa olevaa ja laajennettavissa olevaa autopaikkatarjontaa.

Liitteet:

asemakaavamuutosehdotus

asemakaavamuutoksen selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet mielipiteisiin,

kommentteihin ja lausuntoihin ja päättää asettaa

asemakaavamuutosehdotuksen 563, Kokonniemen liikuntakeskus

MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28

§:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman

mukaisesti.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 2500 - 2502 sekä virkistys- ja katualueita kaupunginosassa 27.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä vastineet mielipiteisiin, kommentteihin ja lausuntoihin ja päätti asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 563, Kokkonniemen liikuntakeskus MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 2500 - 2502 sekä virkistys- ja katualueita kaupunginosassa 27.