

## Asemakaavamuutos, Kokonniemen liikuntakeskus, kaupunginosa 27, AK 563

Kaupunkikehityslautakunta 11.12.2023 § 173

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 nykymuodossaan kaupunginhallituksen päätöksestä 24.6.2019 § 225. Kokonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma valmistui konsulttityönä alkuvuodesta 2021. Jatkosuunnittelu käynnistyi vuorovaikutushankkeella. Tämän jälkeen kaupunki perusti kehitysyhtiö 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 -jäähallijaosto, Suomen jääkiekkoliitto ja Suomen jääpalloliitto) tukevat ensimmäisen vaiheen suunnitelmaa sillä lisäyksellä, että iso tekojää lisätään kaavaan. Myöhemmin katettavissa olevan tekojäädän 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 suunnitteliijaosaamiseen 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-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusoikeutta asemakaava-alueella yhteensä 29 020 k-m<sup>2</sup> eli näin tarkastellen rakentamisen kokonaismäärä kasvaa 7 080 k-m<sup>2</sup>. 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

### Kaupunkikehitysjohdaja

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.

#### Kaupunkikehityslautakunta 07.05.2024 § 69

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 3.1. - 16.2.2024. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuusi muistutusta.

Muistutuksista yksi saatiin Oy Kokonhalli Ab:ltä ja kaksi muuta muistutusta oli jätetty urheiluseuratoimijoiden taholta kuitenkin yksityishenkilöinä. Loput muistutuksista olivat yksityishenkilöiden jättämiä. Muistutuksissa toistuu useita jo mielipiteissä esille nostettuja asiakohtia, joita ei ole ollut mahdollista siirtää asemakaavaratkaisuun ehdotusta valmisteltaessakaan. Muun muassa toive kolmesta jäähallista kahden sijaan nousi esille. Muistutuksissa on paljon hyviä ja tarkkoja näkemyksiä ja on ilahduttavaa, että alueen kehitys kiinnostaa ja suunnitelma-aineistoon on perehdytty hyvinkin yksityiskohtaisesti. Jäähalliratkaisun osalta asemakaavan rakennusalan rajoja on hieman tarkastettu, jotta liikkumavaraa olisi aiempaa enemmän. Asemakaavan tavoitteisiin ei kuitenkaan sisälly kolmea jäähallia eikä muistutuksia ole tältä osin voitu siirtää kaavaratkaisuun. Asemakaavan suhde toteutussuunnitteluun on mittakaava- ja tarkkuustason osalta kuitenkin joissain muistutuksissa jäänyt epäselväksi. Hankesuunnittelua ei yleensä voida eikä ole tarpeenkaan viedä toteutussuunnitelman tasolle, kun laaditaan maankäytön suunnitelmaa.

Viranomaisosallisista ympäristöministeriö tukee asemakaavan rakennetta ja sen tavoitteiden toteutumista. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) kommentoi kaavaratkaisun suhdetta kaupungin ilmastotavoitteisiin. Porvoon museo edellytti Lapinniementien pientalorivistön arvojen tarkempaa arviointia, kun pohjoisin olemassa olevista rakennuksista käytännössä joudutaan purkamaan alueen toteutuessa. Lisäksi kaavaratkaisussa oli teknisluonteisia määräysten tarkennustarpeita ja selostuksessa pieni asiavirhe, joka on ollut helppo korjata. Lähtötietoja erityisesti Lapinniementien pientalorivistön osalta on tarkennettu ja syvennetty vaikutustenarviointia ja lisätty asemakaavamääräys, joka edellyttää purkamisluvan ehdoksi dokumentointia. Ilmastovaikutusten toteutumista on pohdittu.

Asemakaavan ohjausvaikutusta ei kuitenkaan ole tiukennettu, koska jatkovalmistelun yhteydessäkin on todettu tarkoituksenmukaiseksi tukeutua ensisijaisesti yleisiin ajassa muuttuviin ja teknologianeutraaleihin määräyksiin. Rakentaminen on toki aina tehtävissä asemakaavan edellyttämää tiukempaankin tasoon.

Asemakaavan rakennusalan rajaa on väljennetty alueen pohjoisosalla aluesuunnitelmassa kuvatun jäähallin kohdalta sekä ns. Aurorahallin itäosassa, jotta mahdollinen talviurheilun huoltokalustorakennus olisi mahdutettavissa paremmin asemakaava-alueelle.

Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät sen asettamista MRA 32 §:n perusteella uudestaan nähtäville. Uudenmaan ELY-keskus on sähköpostitse ilmoittanut 3.4.2024, ettei ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ole tarpeen.

Liitteet:

asemakaavamuutosehdotus

asemakaavamuutoksen selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 563, Kokonniemen liikuntakeskus, kaupunginosa 27, korttelit 2505 ja 2506 sekä virkistys-, erityis- ja katualueet. Asemakaavamuutos koskee kortteleita 2500 - 2505 sekä virkistys- ja katualueita kaupunginosassa 27.

Pykälä tarkastetaan heti

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 563, Kokonniemen liikuntakeskus, kaupunginosa 27, korttelit 2505 ja 2506 sekä virkistys-, erityis- ja katualueet. Asemakaavamuutos koskee kortteleita 2500 - 2505 sekä virkistys- ja katualueita kaupunginosassa 27.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunginhallituksen edustaja Matti Valasti jääväsi itsensä käsittelyn alkaessa (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta klo 17.56 – 18.10.

Kaupunginhallitus 03.06.2024 § 179

vt. Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 563, Kokonniemen liikuntakeskus, kaupunginosa 27, korttelit 2505 ja 2506 sekä virkistys-, erityis- ja katualueet. Asemakaavamuutos koskee kortteleita 2500 - 2505 sekä

virkestys- ja katualueita kaupunginosassa 27.

Pykälä tarkastetaan heti.

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 563, Kokkonniemen liikuntakeskus, kaupunginosa 27, korttelit 2505 ja 2506 sekä virkestys-, erityis- ja katualueet. Asemakaavamuutos koskee kortteleita 2500 - 2505 sekä virkestys- ja katualueita kaupunginosassa 27.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunginvaltuusto 12.06.2024  
1852/10.02.03/2023

#### Liitteet

asemakaavamuutosehdotus

asemakaavamuutoksen selostus liitteineen