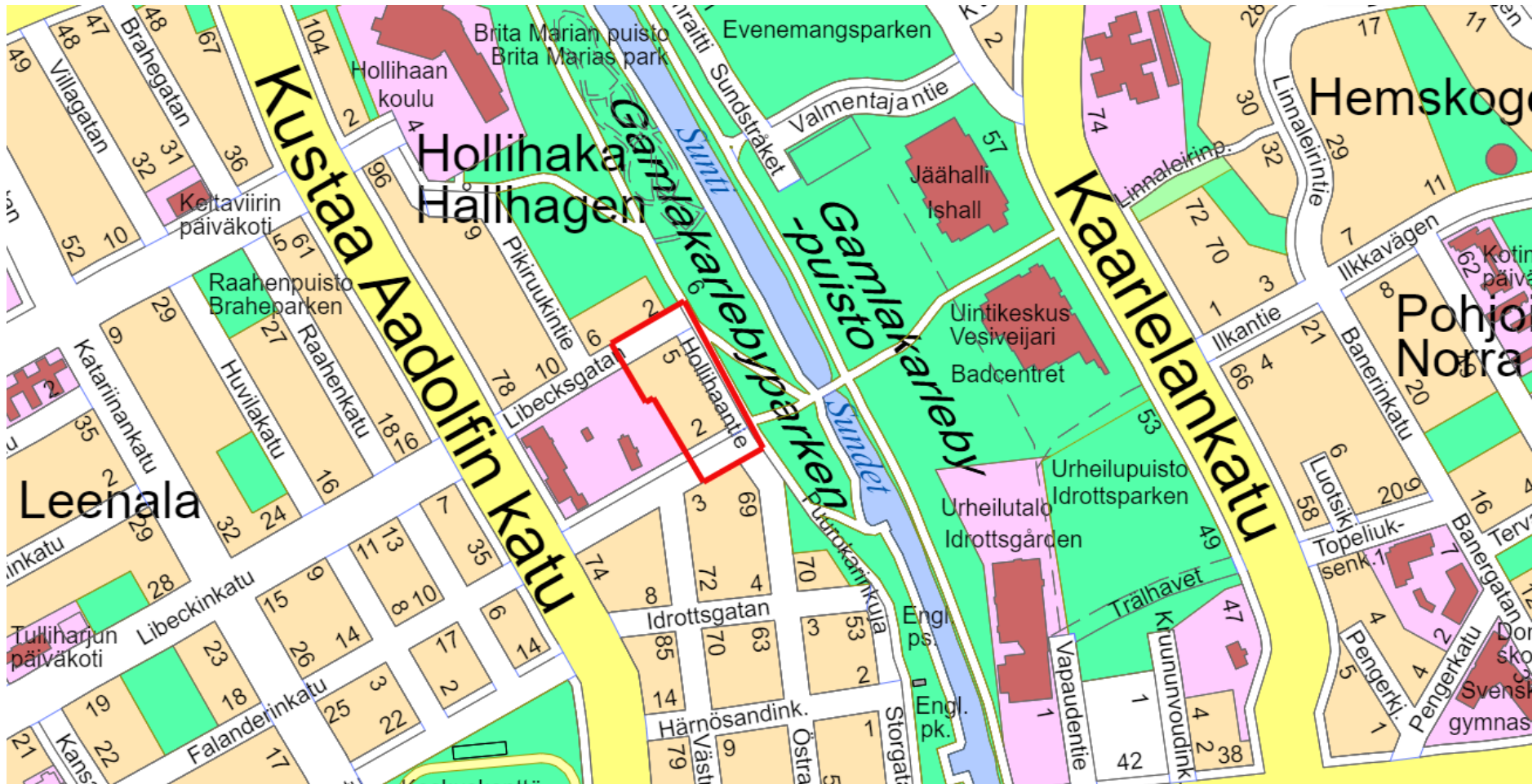




ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / 5. KAUPUNGINOSAN OSA KORTTELISTA 7

24.5.2023



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan osaa korttelista 7 ja katu- ja puistoaluetta sekä 24. kaupunginosan katu- ja puistoaluetta.

Kaavan tunnus: 272 5/15

Kaavan päiväys: 1.3.2023 Luonnos; 24.5.2023 Ehdotus

Kaavatyön koodi: G158

Asiakirjatunnus: 140/10.02.03/2023

Kaavan laatija: Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, PL 43, 67101 Kokkolan kaupunki / vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364.

Suunnittelutyöryhmä: kaavasunnittelija Sami Karjalainen p. 040 8065 431 (vastuullinen suunnittelija), Tanja Hakala p. 040 4882 772, erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360, vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskusta-alueella, Hollihaassa. Alue rajautuu pohjoisessa Libeckinkatuun, idässä Suntinvarren Gamlakarleby-puistoon, etelässä Falanderinkatuun ja lännessä englanninkielisen päiväkodin ja paloaseman kiinteistöihin. Suunnittelualue sisältää 5. kaupunginosan korttelin 7 itäpään sekä katu- ja puistoaluetta. Katu- ja puistoaluetta tulee suunnittelualueeseen mukaan myös 24. kaupunginosasta. Kannen karttaotteessa on esitetty likimääräinen suunnittelualueen rajausta opaskartalla.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – 5. kaupunginosa osa korttelista 7.*

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Kokkolan kaupungilta. Tarkoitus on päivittää katualueen sijainti asemakaavassa vastaamaan todellista sijaintia sekä mahdollistamaan siten vuodelle 2024 ajoitettu katualueen saneeraus. Samalla tutkitaan katualueeseen rajoittuvien tonttien laajenemismahdollisuutta sekä rakennussuojelulliset seikat.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Mahdolliset tonttien laajennukset myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....	3
1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat.....	4
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG .....	4
3 LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista .....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	7
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN .....	9
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen .....	9
4.2 Keskeiset osalliset .....	9
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset .....	12
5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen .....	12
5.3 Kaavan rakenne.....	13
5.4 Aluevaraukset .....	14
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET .....	19
7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....	19
8 NIMISTÖ.....	19
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	20
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE.....	21

### 1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat

- Kokkolan kantakaupungin yleiskaava 2030: Kokkolan rakennusperintöä I – Hollihaka, osia kaupunginosista 24 ja 5, 2008.

## 2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskusta-alueella, Hollihaassa. Alue rajautuu pohjoisessa Libeckinkatuun, idässä Suntinvarren Gamlakarleby-puistoon, etelässä Falanderinkatuun ja lännessä englanninkielisen päiväkodin ja paloaseman kiinteistöihin. Suunnittelualue sisältää 5. kaupunginosan korttelin 7 itäpään, yhteensä 4 tonttia. Suunnittelualue sisältää myös katu- ja puistoaluetta 5. ja 24. kaupunginosasta. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 1 ha.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Kokkolan kaupungilta. Tarkoitus on päivittää katualueen sijainti asemakaavassa vastaamaan todellisuutta sekä mahdollistamaan siten vuodelle 2024 ajoitettu katualueen saneeraus. Samalla tutkitaan katualueeseen rajoittuvien tonttien laajenemismahdollisuutta sekä rakennussuojelulliset seikat.

Asemakaavamuutoksen johdosta ei laadita maankäyttösopimuksia. Mahdolliset tonttien laajennukset myydään normaalien kaupungin myyntiperiaatteiden mukaisesti.

Kaavamuutoksessa korttelialueen käyttötarkoitus on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Samalla rakennukset saavat suojeltava rakennus -merkinnän (sr).

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

*Planområdet ligger i centrum av Karleby i Hållhagen. Området avgränsas i norr av Libecksgatan, i öster av Gamlakarleby-parken vid Stadssundet, i söder av Falandersgatan och i väster av engelska daghemmet och brandstationsfastigheten. Planområdet omfattar östra änden av kvarter 7 i stadsdel 5, totalt 4 tomter. Planområdet omfattar också gatu- och parkområden i stadsdel 5 och 24. Detaljplanearbetets totalareal är ca 1 hektar.*

*Initiativet till detaljplaneändringen togs av Karleby stad. Avsikten är att uppdatera gatuområdets placering i detaljplan så att den motsvarar verkligheten samt således möjliggöra renoveringen av gatuområdet som planerats till 2024. Samtidigt undersöks möjligheten att utvidga de tomter som gränsar till gatuområdet samt byggnadsskyddsfrågor.*

*Ett markanvändningsavtal ingås inte med anledning av detaljplaneändringen. Eventuella utvidgningar av tomten säljs enligt stadens normala försäljningsprinciper.*

*I detaljplaneändringen har kvarterområdets användningsändamål ändrats till kvarterområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s). Byggnaderna får samtidigt beteckningen byggnad som ska skyddas (sr).*

*Eftersom detaljplanen har ringa verkningar/är sedvanlig ska den godkännas av stadsstyrelsen.*

### **3 LÄHTÖKOHDAT**

#### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

##### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Alue sijoittuu Kokkolan keskustaan, Libeckinkadun, Hollihaantien ja Falanderinkadun rajaamalle alueelle. Suunnitteluala käsittää neljä tonttia, joilla kaikilla sijaitsee omakotitalo. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu katu- ja puistoaluetta 5. kaupunginosan lisäksi myös 24. kaupunginosasta (Libeckinkatu). Suunnittelualan länsipuolella sijaitsee paloasema ja englanninkielinen päiväkotiki ja itäpuolella Suntinvarren Gamlakarleby-puisto, joka kuuluu Kokkolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Suntainvarren Gamlakarleby-puisto. Puistosta ja tonttien pihapuustosta johtuen alueen yleisilme on vehreä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä koostuen eri-ikäisistä omakotitaloista ja kerrostaloista. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee uusi paloasema ja alueen vanhin rakennus, vanha kulkutautisairaala, jossa nykyisin toimii varhaiskasvatuksen yksiköitä sekä päiväkodin parakkirakenteinen lisärakennus.



*Ilmakuva alueelta (2018), jossa näkyy suunnittelualueen sijainti.*

### 3.1.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Mikäli muuttuvan maankäytön yhteydessä havaitaan viitteitä tai merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä, tulee tuolloin olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon (K.H.Renlundin museo) tai Museovirastoon ennen maankäyttötoimenpiteiden jatkamista, jotta voidaan arvioida mahdollinen dokumentointitarve (Muinaismuistolaki 295/1963, 14).

Suunnittelualueen eteläpuolella, noin 80 metrin päässä, sijaitsee Puurokari, jonka kohdalla on todennäköisesti toiminut kaupungin meritulli 1600-luvun puolivälissä ja sen jälkeen muita toimintoja, esim. Suntinrannan makasiineja. Rakennuksen perustus on yhä nähtävissä. Kohde on muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäänös.

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Katu- ja puistoalueet omistaa Kokkolan kaupunki.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### MAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue sijoittuu Taajamatoimintojen (A) alueelle.

### STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakennelyskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue on osoitettu maakuntakeskus-alueena, joka kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeelle, rakenteen tiivistämisen vyöhykkeelle ja kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Kaava-alueeseen rajautuva Suntinvarren puistoalue on osa Kokkolan kansallista kaupunkipuistoa Liikenteen osalta suunnittelualue on merkitty toteutuneeksi kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeksi.

### YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualue sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).

*Asemakaavatyön likimääräinen sijainti on osoitettu yleiskaavaotteeseen punaisella nuolella.*



### ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa neljä eri asemakaavaa (hyväksytty 19.11.1940, 25.11.1952, 3.10.1975 ja 7.10.2014). Vuoden 1940 asemakaava käsittää Suntinvarren puistoalueen, Hollihaantien ja Falanderinkadun alueet, mutta Hollihaantie sijaitsee kuitenkin eri paikassa kuin mitä asemakaavassa on osoitettu. Vuoden 1952 asemakaava on pieni jäännös tonttia 6 koskeneesta asemakaavamuutoksesta Hollihaantien ja Falanderinkadun kulmassa. Vuoden 1975 asemakaava käsittää suurimman osan kaava-alueesta ja siinä alueen käyttötarkoitus on AOR: Omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue. Vuoden 2014 asemakaava on voimassa tontilla 19 ja siinä tontin käyttötarkoitus on AO/s. Lisäksi tontilla sijaitsevalla rakennuksella on suojelumerkintä sr.

### POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.



*Ote ajantasa-asetuksesta, jossa suunnittelualueen likimääräinen raja on punaisella.*



## 4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

### 4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavoituksen aloittamista kokouksessaan 19.1.2023. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.1.2023 § 45 käynnistää asemakaavan laatimisen, ja että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.

### 4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

K.H. Renlundin museo

Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Viria Link Oy

Anvia Telecom Oy (Elisa Oyj)

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

Lähiympäristön kiinteistön- ja vuokraoikeudenomistajat, yritykset, yhdistykset, toimijat ja asukkaat.

Ne rekisteröidyt paikalliset tai alueelliset yhteisöt, joiden toimialaan asemakaavatyö kuuluu.

### 4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

Vaihe mennyt	Tulevat vaiheet
--------------	-----------------

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	30.1.2023 §45	<b>Kaupunginhallitus</b>	Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 § 45:  1 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 2 että asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus
	31.1.2023	<b>Vireilletulosta ilmoittaminen</b>	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kirjeitse keskeisille osallisille.
	8.3.2023 § 43	<b>Kaupunkirakennelautakunta: Kaavaluonnos</b>	Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	16.3.- 17.4.2023	<b>Valmisteluvaiheen kuuleminen</b>	Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten kuukauden ajaksi, ilmoittamalla asiasta 15.3.2023 Kokkola-lehdessä ja kaupungin Internet-sivuilla. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide ja viisi lausuntoa.  <i>Lausuntojen tiivistelmät ja kaavanlaatijan vastineet on kuvattu kaavaselostuksen liitteessä 1.</i>
	31.5.2023 § 94	<b>Kaupunkirakennelautakunta</b>	Kaupunkirakennelautakunta päätti 31.5.2023 § 44: 1 hyväksyä kaavaselostuksen liitteen 1 mukaiset vastineet lausuntoihin. 2 hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.
	8.6.– 10.7.2023	<b>Kaavaehdotus nähtävillä</b>	Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitettiin Kokkola -lehdessä 7.6.2023 sekä kaupungin Internet -sivuilla. Nähtävilläolon aikana saatiin yksi lausunto, KH. Renlundin museo. Museo toteaa lausunnossaan, että heidän kaavaluonnoksesta esittämänsä seikat on huomioitu asianmukaisesti. Näin ollen lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen. Muistutuksia kaavaluonnoksesta ei saatu.  <i>Lausuntojen tiivistelmät ja kaavanlaatijan vastineet on kuvattu kaavaselostuksen liitteessä 2.</i>

	TULEVAT:		
		<p><b>Kaupunginhallitus</b></p>	<p>Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.</p> <p>Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus (vähäinen / tavanomainen).</p> <p>MRL 67 § mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.</p> <p>Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.</p>

#### 4.4 Valmisteluvaiheen kannanotot

Asemakaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Digita Oy:llä ja Suomen Erillisverkot Oy:llä ei ollut lausuttavaa kaavaluonnokseen.

Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitus piti rakentamista ohjaavia määräyksiä liian yleispiirteisinä ja toivoi selkiyttämistä luvitusvaiheen ohjaamisen suhteen. Samoin kannettiin huolta istutettavan alueen puutteesta ja mahdollisesta tulevasta lisärakentamisesta.

K.H.Renlundin museo nosti lausunnossaan esille rakennusoikeuden kasvattamisen vaikutuksen alueen kaupunkikuvaan ja toivoi tarkempaa ohjausmahdollisuutta museolle.

Myös Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus oli huolissaan rakennusoikeuden kasvamisen vaikutuksista kaupunkikuvaan ja toivoi tarkempaa rakentamisen ohjausta kaavassa.

Mielipiteen jättänyt asukas toivoi tonttinsa mukaanottamista suunnittelualueeseen, jotta tontin rakennusoikeus saataisiin linjaan muiden tonttien kanssa.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

### 5.2 Kaavaluonnoksesta ehdotukseen

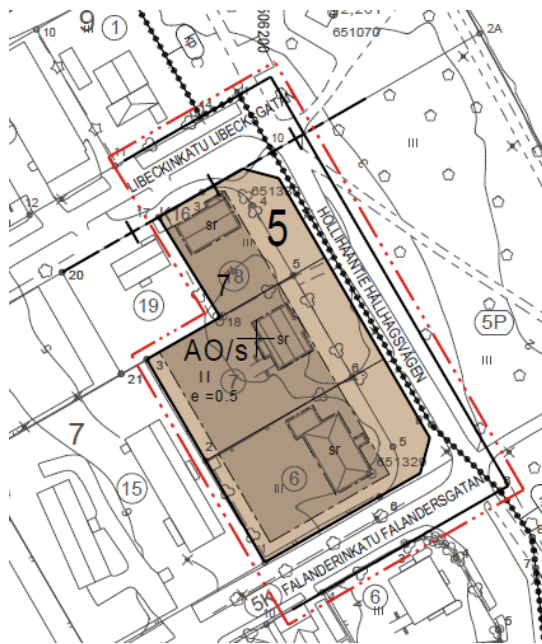
Suunnittelualueetta on laajennettu käsittämään myös Libeckinkatu 1a:n tontti, eli tontti nro 19. Tontti 19 on ollut mukana paloaseman asemakaavamuutoksessa, joka hyväksyttiin vuonna 2014. Kaavaan oli kuitenkin tullut tontin kohdalle virheellisesti tehokkuusluku 0,3, joka tämän kaavamuutoksen yhteydessä siis nyt korjataan. Tontti 19 on muutenkin perustelua ottaa mukaan suunnittelualueeseen, koska näin saadaan rakennusoikeudet, suojelumääräykset ja rakennusaloja koskevat määräykset yhteneviksi kaikille tonteille.

Kaavaan on lisätty, lausunnoissa esiinnostettuja, tonttien käyttöä ja rakentamista tarkemmin ohjaavia määräyksiä. Näillä lisäyksillä halutaan varmistaa, että alueen nykyinen olemus säilyisi mahdollisimman hyvin, kuitenkin estämättä alueen kehittämismahdollisuuksia tulevaisuudessa. Hollihaantien varren alueet tonteilla 6,7 ja 18 on merkitty istutettavaksi alueeksi, jolla halutaan korostaa niiden puistomaisena pysymisen tärkeyttä. Tonttien 6 ja 7 ajoliittymät voivat toki jatkossakin sijaita tällä istutettavalla alueella. Mutta lisärakentamista tälle alueelle ei siis sallita. Toisena lisäyksenä luonnokseen verrattuna on Falanderinkadulla oleva komea pylväshaaparivistö, joka on ehdotuksessa merkitty säilytettäväksi.

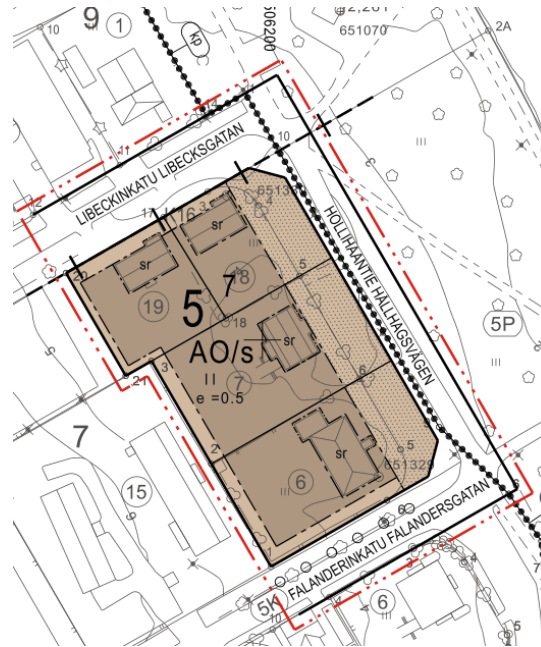
AO/s-korttelialueen kaavamääräyksiin on lisätty maininta museoviranomaisen konsultoinnista alueetta koskevien toimenpiteiden yhteydessä. Samoin on lisätty määräys tonttikohtaisesta hulevesien hallintaan ja oleskeluun liittyvistä pinta-alamääräyksistä.

Suojelumerkintään sr on lisätty purkukieltomääräys.

Selostuksen tekstejä on päivitetty muutosten mukaisiksi ja lisäksi korjattu kirjoitusvirheitä. Lisäksi keskeisten osallisten listaukseen on lisätty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus.



Luonnosvaiheen kaavakartta



Ehdotusvaiheen kaavakartta

### 5.3 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 5. kaupunginosan osa korttelista 7 ja katualuetta sekä 24. kaupunginosan katu- ja puistoaluetta.

#### 5.3.1 Mitoitus

Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 1 ha. Nykyisten kaavojen rakennusoikeudet ovat suunnittelualueella yhteenlaskettuna 2119 k-m<sup>2</sup> (tehokkuusluvut  $e=0,5$  ja tontin 19  $e=0,3$ ). Asemakaavamuutos lisää rakennusoikeutta korttelialueella, koska Hollihaantien varren tonttien koot tulevat kasvamaan ja tontin 19 tehokkuusluku nostetaan 0,3:sta 0,5:een. Tonttikohtainen rakennusoikeus lisääntyy keskimäärin noin 160-200 kerrosneliömetrillä riippuen tontin koosta. Kokonaisuudessaan rakennusoikeus alueella kasvaa noin 31 %, 2119 kerrosneliömetristä 2785 kerrosneliömetriin. Tonttien rakennusaloja muutetaan niin, että Hollihaantien varren tonttien rakennusalat kasvavat tonttien takapihoille päin. Tontin 19 rakennusala hieman pienenee entisestä, mutta on linjassa muiden tonttien rakennusalojen kanssa.

## 5.4 Aluevaraukset

### 5.4.1 Korttelialueet

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN (AO/s).

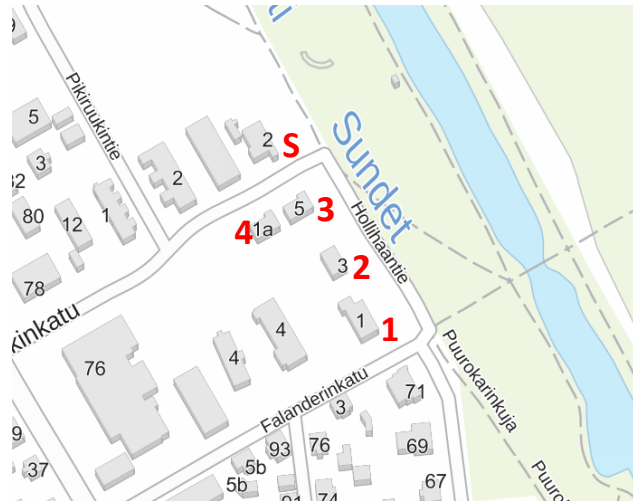
- AUTOPAikkoja on varattava vähintään kaksi asuntoa kohti.
- Uudet asuin- ja talousrakennukset sekä olemassa olevien rakennusten muutokset on suunniteltava siten, että ne julkisivun materiaalin, värityksen ja jäsentelyn osalta noudattavat alueen rakennuskannan ominaispiirteitä, eivätkä tärvele sen arvoa tai tyyliä.
- Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ja/tai pyydetävä lausunto museoviranomaiselta ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista.
- Tontin pinta-alasta tulee vähintään 20 % olla hulevesien hallintaan soveltuvaa, vettä läpäisevää viherpintaa sekä vähintään 10 % oleskeluun soveltuvaa piha-alueita, jotka voi olla myös osa viherpinta-alueita.
- Rakennusluvassa tulee esittää koko tonttia koskeva pihasuunnitelma, jossa on suunniteltuna piha-alueiden jäsentely, pysäköinti, aitaaminen, pihapintojen korkeusasemat, istutukset, kalustus, leikki- ja/tai oleskelualueet ja hulevesien viivyttäminen.

### 5.4.2 Muut alueet

Katualuetta.

### 5.5 Suojeltavat rakennukset

Suunnittelualueen omakotitalot ovat tärkeä osa Suntinvarren komeiden kivitalojen ryhmää ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Rakennukset on inventoitu vuonna 2008 Kokkolan kantakaupungin yleiskaava 2030 -työn yhteydessä.



Rakennusten sijainti kartalla (1-4). S-kirjaimella merkitty rakennus ei kuulu suunnittelualueeseen, mutta on ulkonäöltään komea, massiivinen ja voidaan lukea myös kuuluvan Suntinrannan arvokkaiden kivitalojen joukkoon ja sen suojelu tulee arvioida mahdollisissa tulevisissa asemakaavamuutoksissa. Kuvan rakennus nro 4 on suojeltu jo aiemmassa asemakaavassa.

## 1. Hollihaantie 1 / Falanderinkatu 2



### Kuvaus

Puolitoistakerroksinen omakotitalo, jossa reilu aumakatto. Klassinen kivitalo, jossa säännöllinen ja symmetrisen oloinen rivi korkeita yksijakoisia ikkunoita. Talon edustalla, sisääntulossa valkoiseksi maalattu puinen pergola. Murretun vaaleanpunaiseksi rapattu pinta, valkoisia yksityiskohtia, katon alus tummankeltainen, valkoinen lista niiden välissä. tummat ikkunanpuitteet. Ikkunat sisällä, niissä syvyytsvaikutelma. Punatiilikatto, tiilipiiput ilmeisesti pellitetty.

Ajoitus: 1942

### Arviointi

Arvokas rakennus paikalliskulttuurihistoriallisesti ja kotimaisen arkkitehtuurin historiassa todennäköisesti ainoana arkkitehti Elsi Borgin suunnittelemana omakotitalona. Kuuluu Suntin varren komeiden kivitalojen ryhmään.





## 2. Hollihaantie 3



### Kuvaus

Mansardikattoinen puolitoistakerroksinen vaaleankeltaiseksi maalattu kivitalo. Betonikellaripe-  
rustus. Klassinen symmetrinen julkisivu. Keskellä julkisivua lasiovet kuistikatoksen alla. Yksinker-  
taisessa kuistissa satulakatto kahden valkoisen pylvään varassa. Kuistin molemmilla puolilla yh-  
det suuret leveyssuunnassa kolmijakoiset ikkunat, joissa harmaansinisiksi maalatut puitteet. Ylä-  
kerta vaikuttaa tilavalta. Katossa kissanpenkit. Harmaansiniset listat katon alla.

Ajoitus: 1941

### Arviointi

Kuuluu Suntin varrelle 40-luvulla rakennettujen komeiden kivitalojen sarjaan. Yksilönä onnistu-  
nut, pelkistetty klassinen rakennus, hyvin säilynyt.



### 3. Libeckinkatu 1/Hollihaantie 5, sekä

### 4. Libeckinkatu 1a



#### Kuvaus

Molemmat rakennukset ovat puolitoistakerroksisia, rapattuja, funkistyyllisiä rakennuksia.

Ajoitus: 1941

#### Arviointi

Rakennukset ovat arvokas osana Suntin rannan 1940-luvulla rakennettujen omakotitalojen kokonaisuutta, jossa komeat rapatut talot antavat kivitalojen vaikutelmaa. 1940-luvulta, jolloin Kokkolassa vielä oli vaurautta. Libeckinkatu 1 ja Libeckinkatu 1a kuuluvat samaan sarjaan keskenään ja tukevat toisiaan.



## 6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämiselvällisyydestä määrävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tämän kaavatyön osalta mahdollisesti olennaisiksi vaikutuksiksi on arvioitu seuraavat (MRA 1 § (1-3, 6)):

*Arvio: Kyseessä on rakentunut alue sekä nykyiset alueella olevat toiminnot, jotka kaavamuutos mahdollistaa jatkossakin. Myöskään kaavan mitoitus ei merkittävästi muutu. Kaavamuutoksella ei siten ole merkittäviä vaikutuksia (1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, (2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, (3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, eikä (6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

*Arvio: Asemakaavalla on myönteisiä vaikutuksia liikenneverkkoon, koska katuverkko paranee tulevan katusaneerauksen myötä. Katusaneerauksen myötä myös hulevesiverkostoa laajennetaan koskemaan Hollihaantie 3:n tonttia.*

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

*Arvio: Asemakaavalla on myönteisiä vaikutuksia alueen kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavassa suojellaan kolme rakennusta, joilla ei ole aiemmin ollut suojelumerkintää.*

## 7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

## 8 NIMISTÖ

Asemakaavassa ei muodostu uutta nimistöä.

## **9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavan toteutuminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, mahdollisesti keväällä 2023.

KOKKOLASSA 24.5.2023 / 16.8.2023

Päivi Cainberg  
Vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö

## ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	272 Kokkola	Täyttämispvm	24.05.2023
Kaavan nimi	Hollihaantie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.05.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.01.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	5/15
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9141	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9141

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9141</b>	<b>100,0</b>	<b>2785</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0939</b>	<b>665</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5570	60,9	2785	0,50	0,0939	665
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3571	39,1				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>870</b>	<b>3</b>	<b>694</b>

### Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9141</b>	<b>100,0</b>	<b>2785</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0939</b>	<b>665</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5570	60,9	2785	0,50	0,0939	665
AO/s	0,5570	100,0	2785	0,50	0,0939	665
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3571	39,1				
Kadut	0,3571	100,0				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>870</b>	<b>3</b>	<b>694</b>
Asemakaava	4	870	3	694
Ei-asemakaava				

## Liite 1

### Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja kaavanlaatijan vastineet

#### Hollihaantien kaavaluonnos –

#### Tiivistelmät lausunnoista ja kaavanlaatijan vastineet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 16.3.-17.4.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide.

##### Lausunto 1 / Digita Oy

Ei lausuttavaa.

***Kaavanlaatijan vastine:***

*Ei tarvetta vastineelle.*

##### Lausunto 2 / Suomen Erillisverkot Oy

Ei lausuttavaa.

***Kaavanlaatijan vastine:***

*Ei tarvetta vastineelle.*

##### Lausunto 3 / Kaupunkiluvitus

Asemakaavamääräysten sanamuoto jättää hieman avoimeksi ohjausvaikutuksen materiaalien ja värien osalta. Sallitut materiaalit on kirjattu selkeämmin nykyisessä asemakaavassa. Miten laajaa aluetta tarkoitetaan termillä ”alueen rakennuskannan”?

Rakennuslupavaiheessa on toisinaan koettu ongelmalliseksi rajanveto museon ja kaupunginarkkitehdin ohjauksen välillä. Onko tätä mahdollista selkiyttää miltä osin K.H.Renlundin museo voi lausunnoin ohjata hanketta ja milloin julkisivulliset asiat kuuluvat kaupunginarkkitehdin ohjaukseen?

Rakennusten lukumäärää ei ilmeisesti ole haluttu rajata kaavallisesti. Tätä myöden lisärakentaminen ja myös tonttien lohkominen pienemmiksi on kaavallisesti hyväksyttävissä, mutta tulisiko kaavassa huomioida jotenkin ko. alueen puuston / kasvillisuuden säilyttäminen? Tehokkuusluku  $e=0.5$  ja rakennusalan kasvaminen houkuttelee lisärakentamiseen, joka saattaa aikaan saada maiseman merkittävän muuttumisen. Istutettavia alueita asemakaavassa ei ole esitetty.

Kaavaluonnoksessa ei ole myöskään liittymäkieltoaluetta. Tulisiko mahdollinen uusi liittymäpaikka miettiä / ajatella ainakin että voidaanko esim. Falanderinkadun sivulta sallia rakennettavan liittymä ja millä ehdoin (halutaanko alla kuvassa näkyvän puurivistön säilyvän)?

***Kaavanlaatijan vastine:***

*Alueella tarkoitetaan suunnittelualueen lisäksi Suntinrannan lähikortteleita. Kaavoittaja katsoo, että kaavamääräyksissä ei voida ottaa kantaa siihen kuka kaupunkikuvallisen ohjauksen suorittaa. Rakennuksen lukumääriä ei ole lähdetty rajoittamaan, joten lisärakentaminen on mahdollista. Lisätään kuitenkin kaavamerkintöihin istutettavaksi alueeksi tonttien Hollihaantien puoleinen reuna. Falanderinkadun pylväshaaparivistö merkitään säilytettäväksi. Kaavamääräyksiin lisätty myös tarkentavia rakentamiseen liittyviä määräyksiä.*

**Lausunto 4 / K.H. Renlundin museo**

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema**

Museo ehdottaa suojeltuja rakennuksia koskevaa merkintää muotoon:

*sr- Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ja pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista.*

Tonttien pinta-alojen laajentumisen myötä asemakaava tulee lisäämään rakennusoikeutta. Koska myös rakennusaloja ollaan kasvattamassa, tulee mahdollisella uudisrakentamisella olemaan vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä suojeltavien rakennuksien kulttuurihistorialliseen arvoon.

Tämän vuoksi museo ehdottaa lisäystä aluetta koskevaan määräykseen:

*AO/s- Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ja pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista.*

***Kaavanlaatijan vastine:***

*Ehdotetut muutokset tehty kaavamääräyksiin ja lisätty myös muita tarkentavia määräyksiä.*

### **Lausunto 5 / ELY-keskus**

Kaavaselostuksessa mitoitusta käsittelevässä kohdassa on esitetty, että tonttien koot tulevat kasvamaan mikä lisää rakennusoikeutta korttelialueella. Keskimäärin rakennusoikeus tonttikohtaisesti lisääntyy noin 160–190 kerrosneliometriä ja samalla on tarkoitus suurentaa tonttien rakennusaloja.

Rakennusoikeuden nostaminen ja lisärakentamisen mahdollistaminen voi vaikuttaa myös ympäristökuvaan ja lähinaapurustoon. Lisärakentamisen ohjauksen osalta harkittavaksi jää mahdollisten tarkempien sijoittamista ohjaavien kaavamerkintöjen esittäminen kaavakartalla.

Muina huomioinaan valmisteluaineistosta ELY-keskus pyytää huomioimaan seuraavat asiat:

- Kaavaselostuksen osallisista puuttuu Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus.
- Kaavaselostuksessa tulisi mainita minkä inventoinnin yhteydessä ja milloin asuinrakennukset on inventoitu.
- kaavakartan kieliasun tarkistaminen, esim. AO/s merkinnän käännöksen osalta.

#### ***Kaavanlaatijan vastine:***

*Ehdotetut muutokset ja lisäykset tehty kaavamääräyksiin ja selostukseen.*



## Liite 2 Ehdotusvaiheen lausunto ja kaavanlaatijan vastine

### Hollihaantien kaavaehdotus – Tiivistelmä lausunnosta ja kaavanlaatijan vastine

#### **Lausunto 1 / K.H. Renlundin museo**

Museo on antanut asemakaavan luonnoksesta lausunnon 6.4.2023 ja toteaa, että lausunnossa esitetyt seikat on huomioitu asianmukaisesti. K.H. Renlundin museolla ei ole toimitettujen asiakirjojen perusteella huomautettavaa tai lisättävää kaavaehdotusvaiheessa.

#### ***Kaavanlaatijan vastine:***

*Ei vastinetarvetta.*