

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS / TEHTAANKATU 12

Asemakaavan muutos koskee Kokkolan 1. kaupunginosan korttelia 10.



TIEDOKSI OSALLISILLE

Kokkolan kaupungissa on tullut vireille asemakaavan muutoksen laatiminen 1. kaupunginosan korttelin 10 alueelle.

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedote osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan ydinkeskustassa, osoitteessa Tehtaankatu 12. Kaavamuu-
tos kohdistuu ns. entiseen Anttilan kortteliin, jota rajaavat Tehtaankatu, Läntinen Kirkkokatu, Pitkänsil-
lankatu ja Itäinen Kirkkokatu. Suunnittelualueen
koko on noin 0,7 ha ja sen raja-
us on esitetty kansilehden kartalla.

ALOITE JA KÄYNNISTÄMISPÄÄTÖS

Aloitteen asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi on tehnyt maanomistaja Kiinteistö Oy Kokkolan Tehtaankatu 12: *”... Nykyinen liikerakennus ei enää vastaa nykyaikaisen liiketoiminnan tarpeisiin ja kiinteistön omistaja haluaa tutkia vaihtoehtoja alueen kehittämiseksi. Kaavamuutoksella tavoitellaan alueella voimassa olevan asemakaavan muokkaamista korttelin 10 ja siihen liittyvän LPA-alueen osalta siten, että alueelle mahdollistuu aiempaa monipuolisempaa ja tehokkaampaa rakentamista. Liiketoiminnan lisäksi suunnittelualueelle tavoitellaan muita keskusta-
soveltuvia toimintoja, kuten asuin- ja toimitiloja sekä palvelurakentamista.”*

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavan muutoksen käynnistämistä kokouksessaan 18.5.2022.

Kaupunginhallitus päätti 7.11.2022 § 496 käynnistää Tehtaankatu 12 asemakaavan muutoksen laatimisen.

Asemakaavatyön aikana laaditaan Maankäyttö ja rakennuslain 12 a-luvun mukainen maankäyttösuunnitelma.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin 10 kehittäminen monipuolisesti

keskustakortteliksi, jonne voisi sijoittua liiketilaa, asuin- ja toimitiloja sekä palvelurakentamista.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

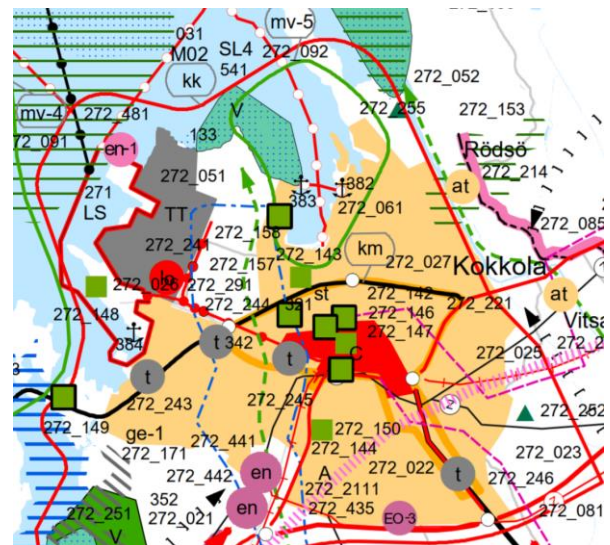
Valtioneuvoston hyväksymät alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Kokkolan kaupungissa ovat voimassa Keski-Pohjanmaan 1.-5. vaihemaakuntakaavat.

- 1. vaihemaakuntakaava vahv. 24.12.2003
- 2. vaihemaakuntakaava vahv. 29.11.2007
- 3. vaihemaakuntakaava vahv. 8.2.2012
- 4. vaihemaakuntakaava vahv. 22.6.2026
- 5. vaihemaakuntakaava vahv. 3.1.2022

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Suunnittelualue kuuluu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk) ja sen läheisyydessä sijaitsee valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.



Kuva 1 Ote Keski-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmästä.

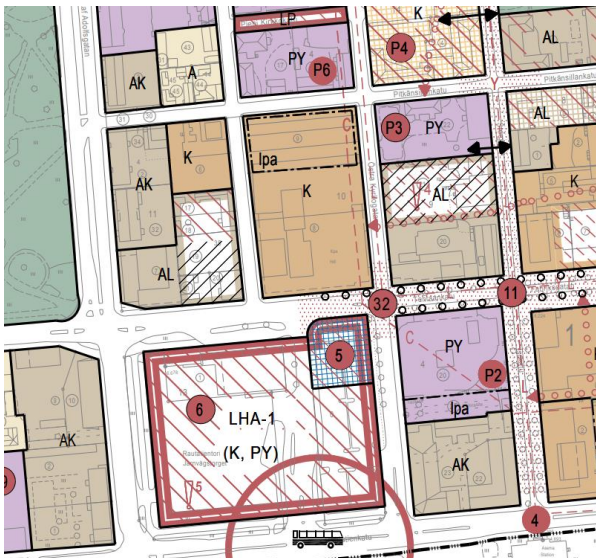
Yleiskaava

Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava

Kokkolan strateginen aluerakenneyleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.3.2022 § 8. Strateginen yleiskaava koostuu teemakartoista ja niihin liittyvistä kirjallisista kehittämissperiaatteista. Tehtaankatu 12 asemakaavan muutosta koskevat erityisesti yleiskaavan teemat palveluverkko, keskustan kehittäminen, asuminen ja työpaikka-alueet.

Keskikaupungin yleiskaava

Keskikaupungin yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.8.2006. Kaavassa suunnittelualue on merkitty kaupallisten palveluiden korttelialueeksi (K), jonka pohjoisosaan saa sijoittaa koko korttelia tai useampia kortteleita palvelevan pysäköintilaitoksen (lpa). Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva osa Tehtaankadusta on merkitty kävelykatuna tai -alueena kehitettäväksi alueeksi sekä istutuksilla jäseneltäväksi katutilaksi. Tehtaankadun ja Itäisen Kirkkokadun risteykseen sijoittuu keskustan paikkojen järjestelmään liittyvä erityinen olemassa oleva tai kehitettävä ulkotila. Suunniteltavasta korttelista itään kulkee korttelien sisäisten yhteyksien parantamistarve-merkintä.

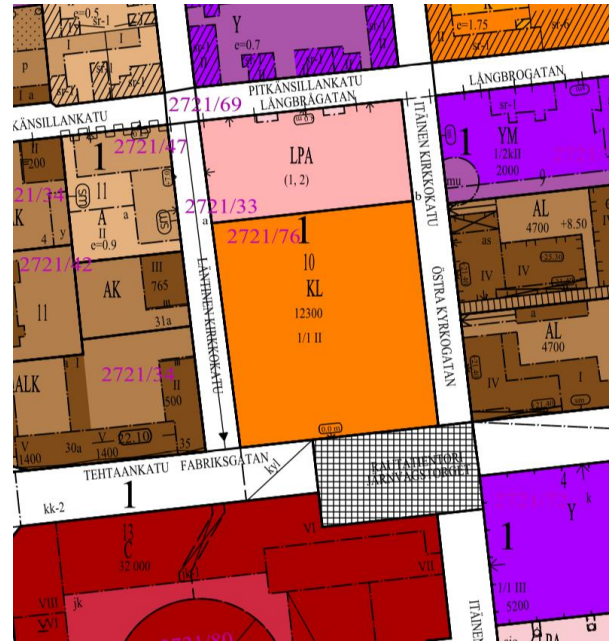


Kuva 2 Ote Keski-Kokkolan yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 21.12.2005 (kaavatunnus 272 1/76). Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Korttelin 10 rakennusoikeus on 12 300 k-m² ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I/I II (yksi maanalainen kerros ja kaksi maanpäällistä kerrosta).



Kuva 3 Ote Kokkolan asemakaavayhdistelmästä.

Selvitykset

Kaavatyössä käytetään Kokkolan strategisen aluerakenneyleiskaavan ja Keski-Kokkolan yleiskaavan selvityksiä, joista merkittävimpiä ovat:

- Kokkolan kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelma
- Kokkolan keskikaupungin maankäytön ja liikenteen kokonaistarkastelu
- Kokkolan kaupallinen tietopaketti
- Kokkolan manakäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma
- Pyöräilyn edistämishjelma
- Kokkolan hulevesiohjelma
- Kokkolan kaupunkiarkeologinen inventointi

Lisäksi hyödynnetään Museoviraston rekisteriä valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista ympäristöistä (RKY 2009).

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan

vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Lähtökohtana vaikutusten arvioinnille ovat kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja kaavalle asetettuihin tavoitteisiin. Arvioinnin tekee kaavoittaja tarvittaessa yhteistyössä eri alojen asiantuntijoiden kanssa. Arvioinnin tulokset esitetään asemakaavaselostuksessa.

Kaavaa laadittaessa arvioidaan suunnitelman vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, erityisesti lapsiin
- ilmastoon
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat:

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- K.H. Renlundin museo – Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Kokkolan Energia Oy
- Kokkolan Energiaverkot Oy
- Liikelaitos Kokkolan Vesi
- Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soite / Pelastustoimi
- Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto
- Viria Link Oy
- Digita Oy
- Anvia Telecom Oy
- Suomen Turvallisuusverkko Oy

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset kaavan vireilletulosta, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan Kokkola-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla www.kokkola.fi > Ilmoitustaulu > Kaavat.

Suunnitteluaineistot ovat esillä kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.kokkola.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaupunkisuunnittelu > Asemakaavoitus. Kaava-aineistoihin voi lisäksi tutustua kaupungintalolla (käyntiosoite Kauppatori 5)

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan sähköpostilla osoitteeseen:

kirjaamo@kaupunkiymparisto@kokkola.fi

tai postiosoitteeseen:

Kokkolan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
PL 43
67101 Kokkola

Tieto vastineista ja kaavan hyväksymisestä toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

MITEN KAAVATYÖ ETENEE?

Vireilletulo 11/2022

Vireilletulosta tiedotetaan Kokkola-lehdessä ja kaupungin internet-sivulla. Kirjeet postitetaan kaavan osallisille.

Valmisteluvaihe 11/2022–10/2023

Asemakaavatyö käynnistetään suunnittelun lähtökohtien selvittämisellä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen laatimisella.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään kolmen viikon ajaksi, minkä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa työn lähtökohtiin ja suunnitelmiin sekä esittää niihin muutoksia. Nähtävilläolon aikana pidetään yleisötilaisuus.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja oikeudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin

internet-sivulla ja Kokkola-lehdessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Ehdotusvaihe 11/2023–2/2024

Kaavaluonnos työstetään osallisilta saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta nähtävilläaolona kirjallisen muistutuksen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin internet-sivulla ja Kokkola-lehdessä. Niille kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikunta ei ole Kokkola, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot

Hyväksymisvaihe 3–4/2024

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Kokkolan kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan MRA 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä. Valitusaika on 30 vuorokautta. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin internet-sivulla valitusajan päätyttyä.

YHTEYSTIEDOT

Kaavahankkeen aikana asiasta kiinnostuneet voivat olla yhteydessä kaupunkiin ja suunnittelijoihin puhelimitse tai sähköpostitse. Tietoja kaavan etenemisestä ja sisällöstä annetaan koko kaavaprosessin ajan. Suunnittelun etenemistä voi seurata Kokkolan kaupungin verkkosivuilta osoitteesta

<https://www.kokkola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/>

Kokkolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu

Kaupungintalo
Kauppatori 5, PL43
67101 Kokkola

Päivi Cainberg
vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö
s-posti: paivi.cainberg@kokkola.fi
puh. 044 7809 364

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy, kaavakonsultti

Kauppurienkatu 12B
90100 Oulu

Heini Kaskela
arkkitehti SAFA, YKS 534, hortonomi (AMK)
s-posti: heini.kaskela@lukkaroinen.fi
puh: 040 724 8971