

27.9.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) / Asemakaavan muutos / Pitkänsillankatu 35, Isokatu 10 a

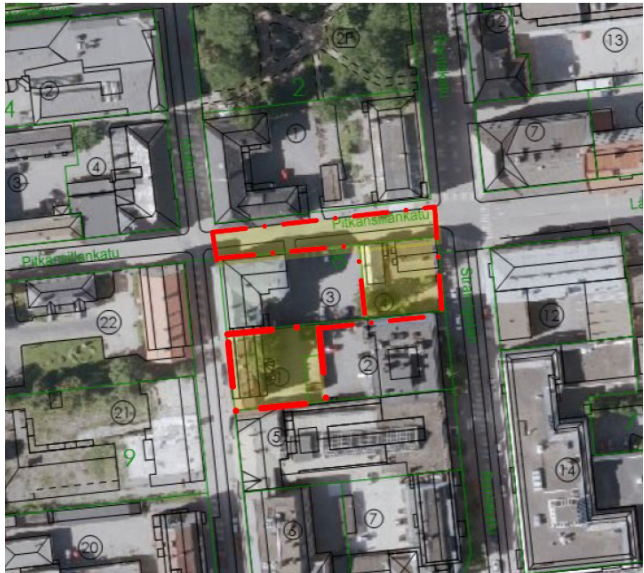
1 Alue/ kohde

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan länsiosaan Pitkänsillankadun ja Rantakadun rajaaman korttelin pohjoisosaan. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 272-1-8-4 ja 272-1-8-1 sekä Pitkänsillankatua korttelin pohjoispuolella.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,15 ha.

2 Maanomistus

Suunnittelualueen on Pitkänsillankadun katualuetta lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa. Rantakadun puoleisen kiinteistön, jolla sijaitsee ns. Donnerin talo piharakennuksineen (Kn:ro 272-1-8-4) omistaa Ab Schauman Capital Oy. Isokadun puoleisen kiinteistön, jolla sijaitsee ns. Kyntzellin talo (Kn:ro 272-1-8-1) omistaa Asunto Oy Andersborg Bostads Ab.



3 Aloite ja käynnistämispäätös

Aloitteen asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi on tehnyt Ab Schauman Capital Oy / Asunto Oy Andersborg Bostads Ab, joka on aloittamassa pienkerrostalon suunnittelua tontille 1-8-4.

Samanaikaisesti on tarkoituksenmukaista tarkastella kaavatyössä aloitetta koskevan kiinteistön lähiympäristöä siten, että päivitetään asemakaava myös Pitkänsillankadun katualueen osalta.

Maankäyttötiimi puolsi asemakaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 8.6.2022.

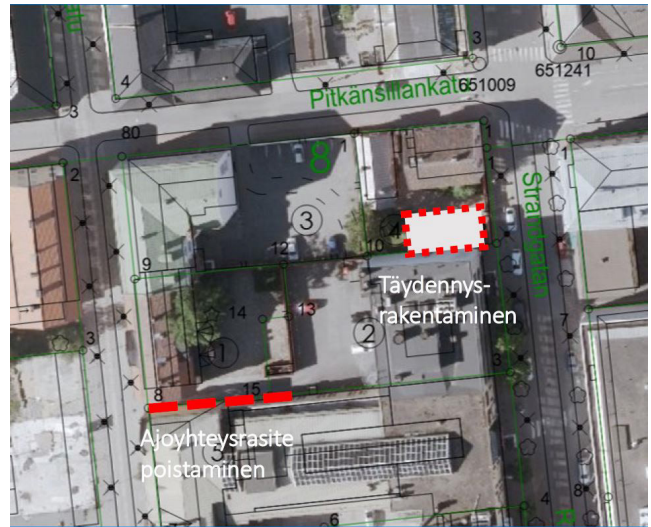
Kaupunginhallitus päätti 20.6.2022 §309 käynnistää Pitkänsillankatu 35, Isokatu 10a asemakaavan muutoksen laatimisen.

4 Tavoite

Asemakaavatyöllä tutkitaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti; tarvittavat käyttötarkoitusten muutokset, rakennusoikeudet, mahdollinen lisärakentaminen, pysäköintijärjestelyt sekä yksittäisiin rakennuksiin osoitettavat suojelumerkinnot. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 272-1-8-4 sekä 272-1-8-1 kaupungin ydinkeskustassa.

27.9.2023

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pohjoisemman tontin 1-8-4 täydennysrakentaminen sekä poistaa tontin 1-8-1 ajoyhteysrasite. Samalla tutkitaan korttelin kohdalla Pitkäsillankadun liikennejärjestelyjä sekä päivitetään sen osalta vuoden 1909 asemakaava. Täydennysrakentamisen osalta tutkitaan tontille 1-8-4 suunnitellun pienkerrostalon laajuutta ja mitoitusta sekä miten molempien tonttien jalankulkuyhteydet, autopaikotus ja muut pihajärjestelyt sijoittuisivat. Pienkerrostalon osalta tutkitaan ns. townhouse -tyyppistä rakentamista nykyisen liikerakennuksen päätyyn ja lisäksi suojellun Kyntzellin talon ullakkotilan käyttömahdollisuuksia. Molempien tonttien osalta tutkitaan myös rakennussuojelu.



5 Suunnittelutilanne

Kokkolan strateginen yleiskaava: 7.3.2022 hyväksytyssä yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kaupalliseen keskustaaseen sekä rakenteen tiivistämisen vyöhykkeeseen.

Yleiskaava: 13.1.1992 hyväksytyssä oikeusvaikutuksettomassa Kokkolan yleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä keskustatoimintojen alue (C).

Yleiskaava: 26.6.2006 vahvistuneessa Keskikaupungin yleiskaavassa suunnittelualueen molemmat tontit on osoitettu merkinnöillä: asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Rantakadun ja Pitkäsillankadun kulman tontilla on lisäksi merkintä 'pienin toimenpitein kehitettävää aluetta' sekä 'asemakaavan muutostarve'.

Asemakaava: Suunnittelualueella on voimassa pohjoisemmalla tontilla sekä Pitkäsillankadulla asemakaava vuodelta 1909, jossa ainoastaan on määritetty korttelin rajat. Isokadun varrella on voimassa 25.5.1990 hyväksytty asemakaava, jossa tontille on osoitettu merkintä AL: asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Julkisivun tulee olla kiviaineinen. Rantakadulle päin sallitaan kolme kerrosta ja julkisivun korkeus on lisäksi rajoitettu enintään 15,9 metriin. Tämän lisäksi sallitaan ullakkokerros rakennuksen yhteisiä tiloja varten kuten saunoja ja pesutiloja. Rakennusoikeutta on 700 k-m² ja koko rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1.

6 Olemassa oleva selvityspohja

Kaavatyössä käytetään Keskikaupungin yleiskaavan selvityspohjaa:

- "Kokkolan rakennuskulttuuria ja kulttuurimaisemia" – inventointi (Kristina Ahmas, 1992)
- Museoviraston rakennushistorian osaston laatima Kokkolan kaupunkiarkeologinen inventointi (Teemu Mökkönen, 2000)

sekä lisäksi:

- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) tietoja – www.rky.fi

27.9.2023

7 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueetta ja sen arvokasta kulttuuriympäristöä koskee laaja, valmis selvityspohja. Uusia lisäselvityksiä ei ole tarpeen tehdä tätä kaavatyötä varten.

8 Vaikutusten arviointi

Tämä kaavatyön osalta olennaisia vaikutuksia saattavat olla seuraavat vaikutukset (MRL 9§):

- *ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*; kaavatyössä tutkitaan eri rakennusten käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä ja tulevaa käyttöä. Muutoksilla on vaikutuksia lähiympäristöön mm. liikenteen ja pysäköinnin kautta.
- *alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen*; kaavatyössä tutkitaan alueen maltillista lisärakentamista, jolla saadaan selkeytettyä eri käyttötarkoituksia sekä samalla huomioitua alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.
- *kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön*; vaikutukset kaupunkikuvaan muodostuvat maltillisen lisärakentamisen kautta. Kaavatyöllä varmistetaan asemakaavatasolla alueen todetut kulttuurihistorialliset arvot.

9 Osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

K.H. Renlundin museo - Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo

Museovirasto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokkolan Energia Oy

Kokkolan Energiaverkot Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos

Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto

Suomen Turvallisuusverkko Oy

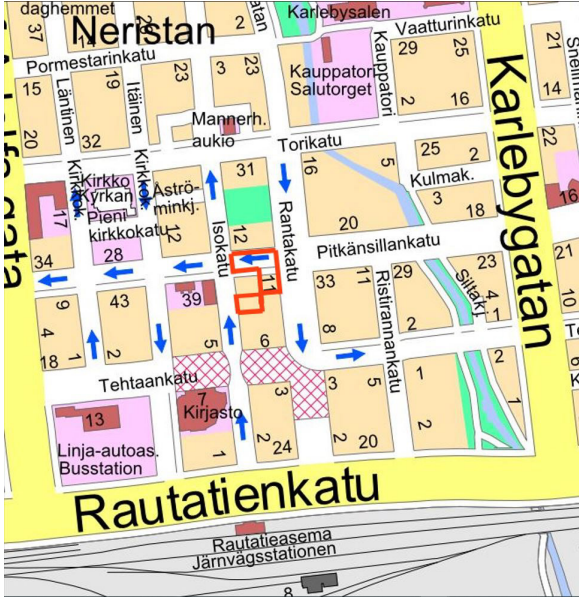
Anvia Oy / Viria Oyj

Digita

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat

Kaupungin eri hallintokunnat

27.9.2023



Ote opaskartasta, jossa suunnittelualan likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella.




Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnät: asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) sekä rakennussuojelumerkintä sr-1. Valkoisella alueella on voimassa alkuperäinen asemakaava vuodelta 1909.

10 Osallistuminen, vuorovaikutus ja aikataulu

Vaihe/ Aikataulu/ Käsittely	Kuuluttaminen	Miten osallistun?
Vireilletulo 06/2022 Kaupunginhallitus	Kuulutus Kokkola –lehdessä ja kaupungin internet –sivuilla www.kokkola.fi > Ilmoitustaulu > Kaavat. Kirjeet postitetaan kaavan osallisille.	Halutessaan voi tiedustella asemakaavatyön käynnistämiseen liittyvistä asioista.
Valmistelu 10-11/2023 Kaupunkirakennelautakunta	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten vähintään kolmen viikon ajaksi ilmoittamalla asiasta Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla. Vuorovaikutus viranomaisten kanssa hoidetaan neuvottelujen ja lausuntojen kautta.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi antaa mielipiteitä ilmoituksessa mainitulla tavalla.
Ehdotus 01/2024 Kaupunkirakennelautakunta	Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk ajaksi ilmoittamalla asiasta Kokkola -lehdessä ja kaupungin Internet -sivuilla.	Osallisilla ja kunnan jäsenillä on tilaisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta

27.9.2023

	Kirjallinen ilmoitus lähetetään sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.	kaupunginhallitukselle ilmoituksessa mainitulla tavalla.
Hyväksyminen 03/2024 Kaupunginhallitus  Kaupungin- valtuusto	Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. 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. Lainvoimaiseksi tuleminen ilmoitetaan kaupungin Internet - sivuilla.	Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kun kuntalaisissa säädetään.

YHTEYSTIEDOT / LISÄTIETOJA

Asemakaavatyö laaditaan Kokkolan kaupungin kaupunkisuunnittelussa (osoite: Kauppatori 5 / PL 43, 67101 KOKKOLA). Kaavan valmistelua ohjaa ja kaavan laatijana toimii vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg (p. 044 7809 364), etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Vastuullisena suunnittelijana toimii erityisasiantuntija Jouni Laitinen (p. 044 7809 360), etunimi.sukunimi@kokkola.fi.