

Asemakaavan muutos / Pitkänsillankatu 35, Isokatu 10a / Kaavaluonnos

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 149
719/10.02.03/2022

Valmistelija Vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen

KÄYNNISTÄMINEN

Alueen asemakaavasuunnittelu käynnistyi varsinaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2022 § 309 kiinteistön omistajan aloitteesta.

Kaavoitustyö laaditaan konsulttivetoisesti (Plandea Oy) Kaupunkisuunnittelun ohjauksessa.

ALUEEN SIJAINTI JA TYÖN TAVOITTEET

Asemakaavan muutosalue koskee kahta tonttia korttelissa 1-8 kaupungin ydinkeskustassa; toinen sijoittuu Pitkänsillankadun ja Rantakadun kulmauksen lounaan puolelle ja toinen samassa korttelissa Isokadun varrelle. Pitkänsillankadun katualue välillä Rantakatu – Isokatu sisältyy myös asemakaavan muutosalueeseen. Suunnittelualueen alustava rajausta on esitetty karttaliitteessä ja alueen pinta-ala on reilu 2000 m².

Asemakaavatyön tavoitteena on tutkia tontille 1-8-4 sopivan pienkerrostalon laajuutta ja mitoitus sekä miten molempien tonttien jalankulkuyhteydet, autopaikotus ja muut pihajärjestelyt sijoittuisivat. Molempien tonttien osalta tarkennetaan myös rakennussuojelu.

ALUEEN NYKYTILA

Suunnittelualueella sijaitsevat ns. Donnerin talo piharakennuksineen Rantakadun ja Pitkänsillankadun kulmassa sekä ns. Kyntzellin talo Isokadun puolella. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Pitkänsillankatu korttelin pohjoispuolella.

KAAVOITUSTILANNE

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue kuuluu kaupalliseen keskustaan sekä rakenteen tiivistämisen vyöhykkeeseen.

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä C: keskustatoimintojen alue.

Kaupunginvaltuuston 26.6.2006 § 54 hyväksymässä Keskikaupungin yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) jolla on asemakaavan muutostarve. Edelliseen liittyvässä suojelukartassa alueen rakennuskanta on suojeltu.

Suunnittelualueella on voimassa pohjoisemmalla tontilla asemakaava vuodelta 1909, jossa ainoastaan on määritettynä 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.

Suunnittelualue on katualuetta lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa. Katualueen omistaa Kokkolan kaupunki.

KAVALUONNOS 27.9.2023

Kaavaluonnos mahdollistaa Donnerin talon tontille vähäistä lisärakentamista. Lisärakentamiselle on osoitettu rakennusala tontin etelärajalle, rakennusoikeutta 360 kerrosalam² ja kerrosluku III. Rakennusosalle voidaan rakentaa asuin- ja liiketiloja. Kyntzellin talon tontilta on poistettu ajoyhteysmerkintä tontin etelärajalta. Samalla on osoitettu tontin koilliskulmaan rakennusala talousrakennusta varten. Rakennusosalle saa rakentaa myös saunatiloja. Rakennusoikeutta on osoitettu 130 kerrosalam² ja kerrosluku I u1/2.

Keskeiset kaavaratkaisussa osoitetut käyttötarkoituksmerkinnät ovat AL/s (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää), sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten tonteille osoitetut käyttötarkoitukset sekä niiden suojelumerkinnät. Pitkänsillankatua on osoitettu katuna.

Rakennusoikeuden määrä nousee Donnerin talon tontille osoitetun lisärakentamisen johdosta 360 kerrosalam² sekä Kyntzellin tontin talousrakennuksen johdosta 130 kerrosalam². Suojeltavien rakennusten osalta ei kerrosalaa ole erikseen määritelty Donnerin talon ja piharakennuksen osalta. Kyntzellin talon osalta voimassa olevan kaavan rakennusoikeusmerkintä 700 kerrosalam² on poistettu, koska rakennukselle osoitettu sr-1 -suojelumerkintä määrittää rakennuksen volyymin.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Koska kyseessä on jo rakennettu ja suojeltu alue on asemakaavan vaikutukset todettu vähäisiksi. Vähäinen täydennysrakentaminen tarjoaa mahdollisuuden tiivistää suunnittelualueen korttelirakennetta ja kaavamääräyksillä varmistetaan rakentamisella tavoiteltu kaupunkikuvallinen laatu ja positiivinen vaikutus kaupunki- ja katukuvaan.

Lisärakentamisen osalta on kaavatyön yhteydessä tutkittu ns. townhouse – tyyppistä rakentamista, josta on idealuonteisia kuvia kaavaselostuksessa.

Liite A
Liite B

Kaavaluonnos liitteineen
Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman
2. tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.