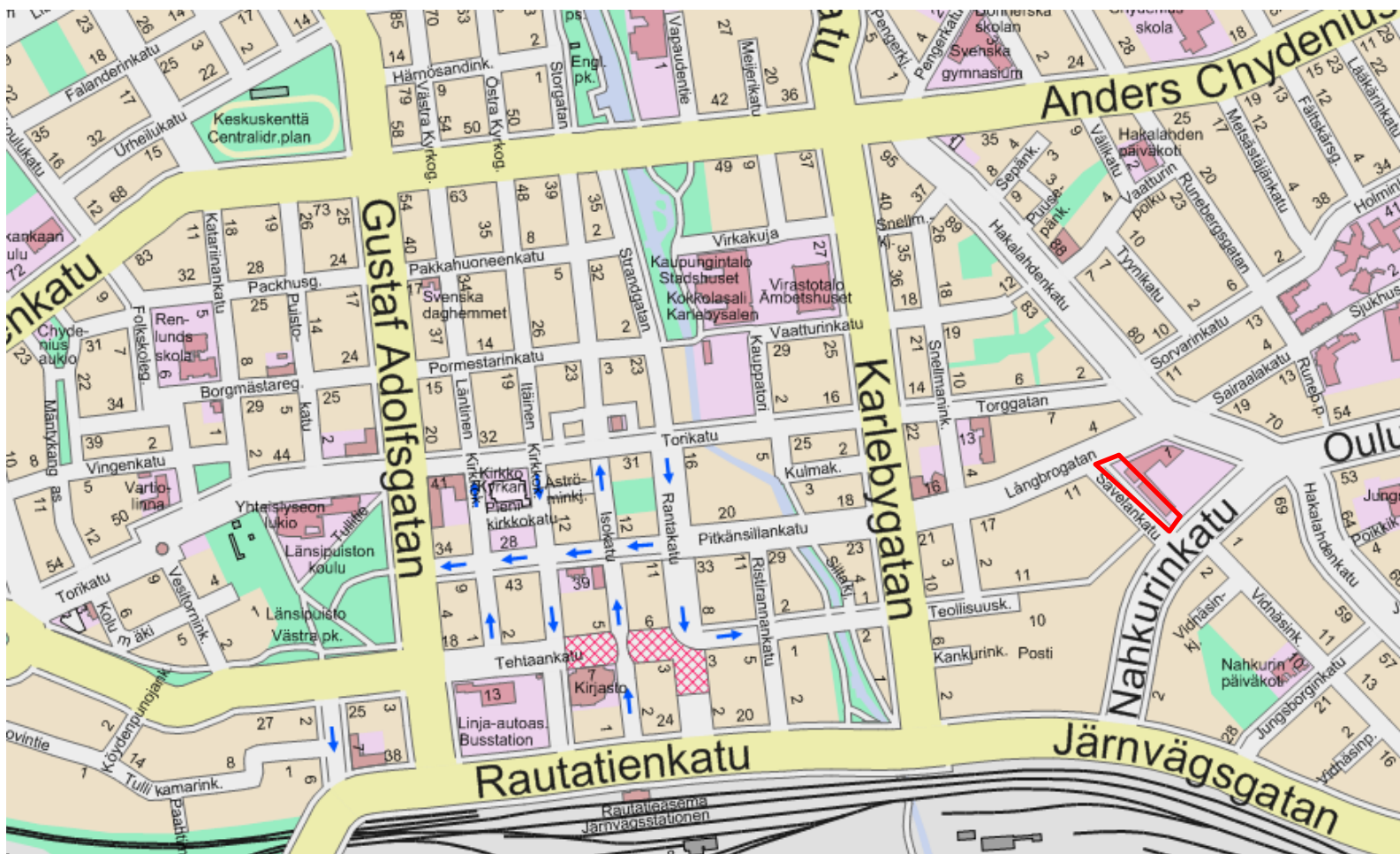




ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / PITKÄNSILLANKATU 1-3, HAGSTRÖMIN KULMA, LPY

EHDOTUS 16.8.2023



ASEMAKAAVATYÖN LIKIMÄÄRÄINEN SUUNNITTELUALUE

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee Kokkolan 10. kaupunginosan korttelissa 9 sijaitsevaa yleisten pysäköintilaitosten aluetta.

Kaavan tunnus: 272 10/38

Kaavan päiväys: 16.8.2023 / Toinen ehdotus

Kaavatyön koodi: E179

Asiakirjatunnus: 414.10.02.03.2023 (Vanha asiakirjatunnus 571/10.02.03/2016)

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

Suunnittelutyöryhmä: kaavasuunnittelija Sami Karjalainen* p. 040 8065 431, erityisasiantuntija Jouni Laitinen p. 044 7809 360,

kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg p. 044 7809 364; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi

**vastuullinen suunnittelija*

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kokkolan ydinkeskustan itäpuolella, Pitkänsillankadun ja Nahkurinkadun välisellä alueella (sijaintikuva kannessa).

1.3 Kaavan nimi, tarkoitus ja tavoitteet

Kaavan nimi on *asemakaavamuutos / PITKÄNSILLANKATU 1-3, HAGSTRÖMIN KULMA, LPY*. Kaavan aikaisempi nimi oli *asemakaavamuutos / PITKÄNSILLANKATU 1-3, IVG Polar Oy*, mutta se on muutettu vastaamaan kaavan merkittävästi muuttunutta tilannetta. Asemakaavan muutoksen toisessa kaavaehdotuksessa tulee tutkittavaksi kyseisen korttelialueen pysäköintialueen tilanteen selkiyttäminen ja kaupallisen toiminnan mahdollistaminen pysäköintialueen luoteiskulmaan. Uudessa kaavaehdotuksessa pysäköintialue ei sisällä asumista. Aiempi kaavaehdotus sisälsi myös ns. Hagströmin kulman tontit, mutta kiinteistön omistajan vaihduttua uusi omistaja ei katsonut tarpeelliseksi tehdä kaavamuutosta kyseisen kiinteistön alueelle. Tämä toinen kaavaehdotus koskee täten vain kaupungin omistamaa pysäköintialueen käsittävää tonttia (10-9-1).

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi, tarkoitus ja tavoitteet.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä	4
2 TIIVISTELMÄ	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	7
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	10
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen	10
4.2 Keskeiset osalliset	10
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	11
4.4 Ensimmäisen kaavaehdotuksen kannanotot.....	12
4.5 Toisen kaavaehdotuksen kannanotot.....	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset	13
5.2 Kaavan rakenne.....	13
5.3 Toinen kaavaehdotus muuttuneen tilanteen vuoksi.....	13
5.4 Toisen kaavaehdotuksen jälkeiset korjaukset hyväksymisvaiheeseen.....	13
5.5 Aluevaraukset	14
6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	14
7 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	14
8 NIMISTÖ.....	15
9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15

9.1. Toteuttaminen ja ajoitus..... 15

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskustan tuntumassa. Torille on etäisyyttä noin 500 metriä. Suunnittelualue käsittää kaupungin omistuksessa olevan tontin, joka toimii pysäköintialueena. Tontin itäpuolella sijaitsee Hagströmin vanhan nahkatehtaan kiinteistö. Alueen luoteiskulmassa sijaitsevalla vuokra-alueella toimii grilli. Aluetta ympäröivät kadut ja kunnallistekniikka on toteutettu. Asemakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 0,4 ha.

Kaavoitusaloite on IVG POLAR Oy:n sekä kiinteistö Oy Pitkäsillankatu 1-3:n. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 5.9.2016 (§376) päättänyt asemakaavan laatimisesta, suunnitteluvarauksesta sekä tontinluovutuksen periaatteesta. Kaavoitusaloitteen mukainen ensimmäinen kaavaehdotus oli nähtävillä 12.10.-13.11.2017. Tuon jälkeen kiinteistön omistaja on vaihtunut ja tilanne muuttunut. Tämän vuoksi on laadittu toinen kaavaehdotus.

Asemakaavamuutoksen toisessa kaavaehdotuksessa tulee tutkittavaksi kyseisen korttelialueen pysäköintialueen tilanteen selkiyttäminen ja kaupallisen toiminnan mahdollistaminen pysäköintialueen luoteiskulmaan. Ensimmäisen kaavaehdotuksen suunnittelualue käsitti pysäköintialueen lisäksi ns. Hagströmin kulman tontit. Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa pysäköintialue muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja Hagströmin kulman kiinteistön alueelle mahdollistettiin asuinkäyttö, 40 % sallitusta kerrosalasta. Kiinteistön omistajan vaihduttua uusi omistaja ei katsonut tarpeelliseksi tehdä kaavamuutosta kyseisen kiinteistön alueelle ja samalla myös pysäköintialueen muutoksista luovuttiin.

Asemakaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Planområdet ligger i närheten av Karleby centrum. Avståndet till torget är ca 500 meter. Planområdet omfattar en tomt som är i stadens ägo och som fungerar som parkeringsplats. Öster om tomten finns fastigheten för Hagströms gamla läderfabrik. På arrendeområdet i områdets nordvästra hörn finns en grill. Området omges av gator och kommunaltekniken har byggts. Detaljplanearbetets totala areal är ca 0,4 ha.

Initiativet till planarbetet har tagits av IVG POLAR Oy samt Kiinteistö Oy Pitkäsillankatu 1–3. Stadsstyrelsen beslutade på sitt sammanträde 5.9.2016 (§ 376) om utarbetande av detaljplan, planeringsreservation samt tomtöverlåtelseprinciper. Det första planförslaget i enlighet med planläggningsinitiativet var offentligt framlagt 12.10-13.11.2017. Därefter har fastighetens ägare bytts och situationen ändrat och därför har ett nytt planförslag utarbetats.

I det andra förslaget till detaljplan ska det undersökas hur situationen med nämnda kvarterområdes parkeringsplats görs tydligare och hur den kommersiella verksamheten kan möjliggöras i parkeringsplatsens nordvästra hörn. Det första planförslagets planområde omfattade utöver parkeringsplatsen också tomterna i s.k. Hagströms hörn. I det första planförslaget ändrades parkeringsplatsen till ett kvartersområde för flervåningshus och det gjordes möjligt att använda 40 procent av den tillåtna våningsytan för boende i fastigheten i Hagströms hörn. Sedan fastigheten bytt ägare har den nya ägaren inte ansett det nödvändigt att göra någon planändring på nämnda fastighetens område och samtidigt avstod man också från förändringarna som gäller parkeringsplatsen. Detaljplanearbetet är av liten/sedvanlig betydelse och godkänns av stadsstyrelsen.

3 LÄHTÖKOHDAT

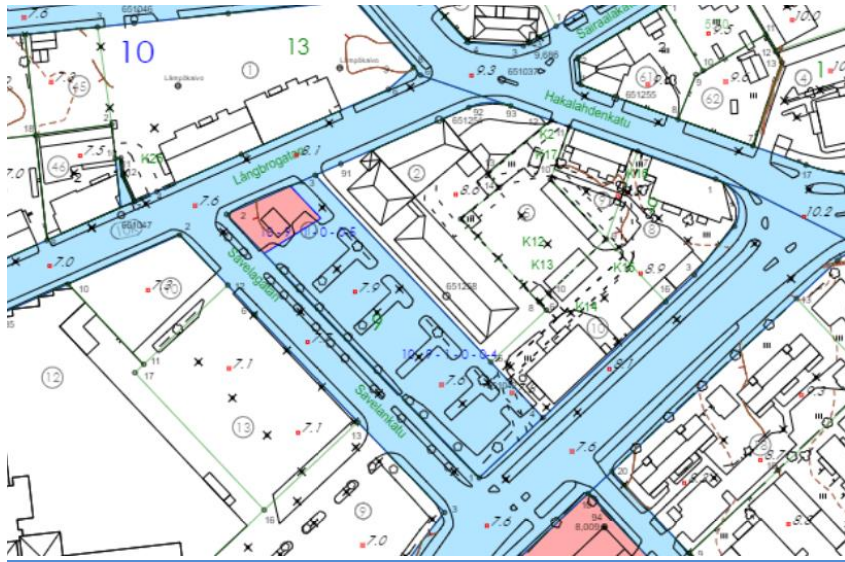
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kokkolan keskustan tuntumassa. Torille on etäisyyttä noin 500 metriä. Suunnittelualue käsittää kaupungin omistuksessa olevan tontin, joka toimii pysäköintialueena. Tontin itäpuolella sijaitsee Hagströmin vanhan nahkatehtaan kiinteistö. Alueen luoteiskulmassa sijaitsevalla vuokra-alueella toimii grilli. Aluetta ympäröivät kadut ja kunnallistekniikka on toteutettu.



Ilmakuva suunnittelualueesta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella. (Mapspace 2022)



*Ote kantakartasta, kaupungin maanomistus sinisellä ja kaupungilta vuokratut alueet punaisella.
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.*



Suunnittelualue Pitkänsillankadulta sekä ilmakuva suunnittelualueesta (Street Smart 2020 ja MapSpace 2022).

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on asfaltoitua pysäköintialuetta, grillirakennuksen ympäryys on sorapinnalla. Pysäköintialueella sijaitsee saarekkeita, joissa kasvaa nurmikon lisäksi eri-ikäisiä lehti- ja havupuita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan ympäristö on kaupungin keskustaa ja rakennettua ympäristöä koostuen eri-ikäisistä rakennuksista.

3.1.4 Muinaismuistot

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

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualaue on Kokkolan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

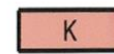
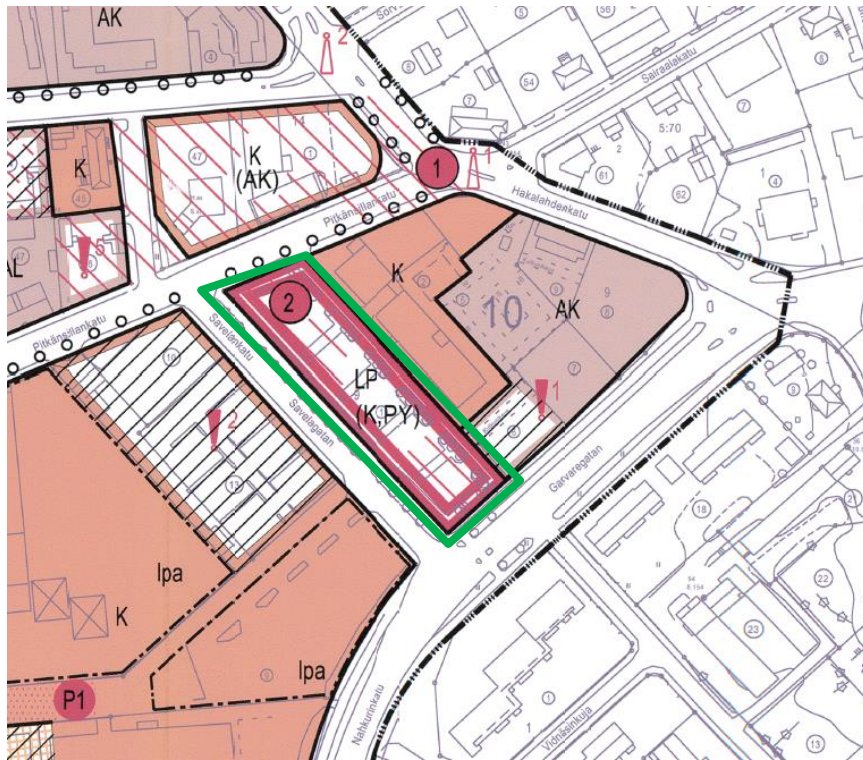
Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Strateginen aluerakenneyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualaue on osoitettu maakuntakeskus-alueena, joka kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeelle, rakenteen tiivistämisen vyöhykkeelle ja kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Liikenteen osalta suunnittelualaue on merkitty toteutuneeksi kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeeksi.

YLEISKAAVA

Aluetta koskee Kokkolan keskikaupungin yleiskaava (vahv. 26.6.2006), jossa alueelle on osoitettu merkintä LP, pysäköintialue- tai laitos; vaihtoehtoinen käyttötarkoituksmerkintä pysäköintialueella on K (kaupallisten palvelujen alue) tai PY (julkisten lähipalvelujen alue).



KAUPALLISTEN PALVELUJEN KORTTELIALUE.
OMRÅDE FÖR KOMMERSIELL SERVICE.



PYSÄKÖINTIALUE- TAI LAITOS.
PARKERINGSOMRÅDE ELLER PARKERINGSANLÄGGNING.



MERKINTÄ OSOITTA KORTTELIALUEEN TAI MUUN ALUEEN VAIHTOEHTOISEN
KÄYTTÖTARKOITUKSEN.
BETECKNING ANGER KVARTERSOMRÅDE ELLER ALTERNATIV ANVÄNDNING AV ÖVRIGT OMRÅDE.

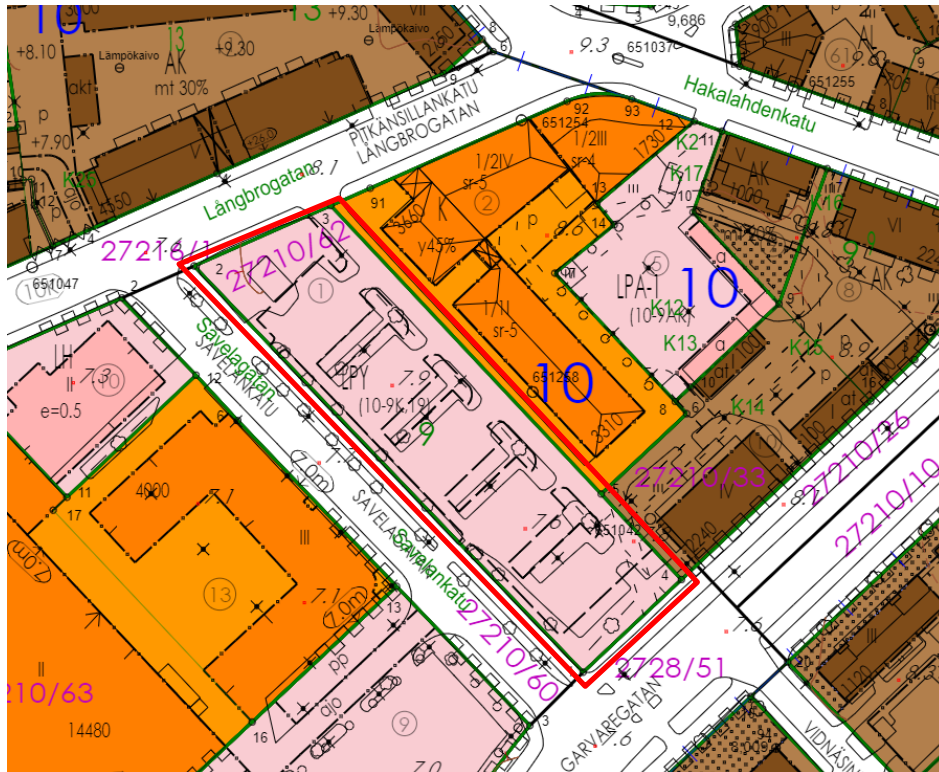


KESKUSTAN PAIKKOJEN JÄRJESTELMÄÄN LIITTYVÄ ERITYINEN OLEMASSAOLEVA TAI KEHITETTÄVÄ
ULKOTILA. INDEKSI VIITTA SELOSTUKSEEN LIITTYVÄÄN KUVAAKSEEN.
BEFINTLIGT SEPARAT ELLER UNDER UTVECKLING VARANDE UTOMHUSOMRÅDE
SOM ANKNYTER TILL CENTRUMPLATSSYSTEMET. INDEXET HÄNVISAR TILL BESKRIVNING I
REDOGÖRELSE.

Ote Kokkolan keskikaupungin yleiskaavasta merkintöineen. Suunnittelualueen rajaus vihreällä.

ASEMAKAAVA

Voimassa olevassa asemakaavassa 10/62, vahvistettu 21.12.1992, alue on osoitettu LPY (10-9K,19) -merkinnällä yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi. Suluissa olevan merkinnän mukaan alueelle saa siirtää autopaikkoja 10. kaupunginosan 9-K korttelialueen tonteilta ja 19 korttelin tonteilta. Käytännössä auto-paikat on varattu entisen Hagströmin nahkatehtaan korttelialueelle.



Ote ajantasa-asetuksesta kantakarttapohjalla. Suunnittelualueen rajaus punaisella viivalla.

POHJAKARTTA

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

Kaavoitusmenettely järjestetään siten, että suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedotetaan niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (MRL 62§).

4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavoitusaloite on IVG POLAR Oy:n sekä kiinteistö Oy Pitkäsillankatu 1-3:n. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 5.9.2016 (§376) päättänyt asemakaavan laatimisesta, suunnitteluvaraksesta sekä tontinluovutuksen periaatteesta.

4.2 Keskeiset osalliset

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Keski-Pohjanmaan liitto

K.H. Renlundin museo - Keski-Pohjanmaan maakuntamuseo

Museovirasto

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokkolan Energia Oy

Kenet Oy

Liikelaitos Kokkolan Vesi

Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren alueen pelastuslaitos

Anvia Oy

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat

Kaupungin eri hallintokunnat

4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

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

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>kuvaus</i>
	5.9.2016 § 376	Kaupunginhallitus	Päätös asemakaavan laatimisesta, suunnitteluvarauksesta sekä tontinluovutuksen periaatteesta.
	19.10.2016 § 145	Kaupunkirakennelautakunta	Lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti pyytää tarpeelliset lausunnot sekä ilmoittaa osallisille kaavoituksen vireilletulosta
	27.10.- 28.11.2016	Vireilletulosta ilmoittaminen/ Lausunnot ja mielipiteet	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä. <i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi kommenttia. Muuttuneen tilanteen vuoksi niitä ei ole enää tarpeellista esitellä tämän ehdotuksen yhteydessä.</i>
	9.2.2017	Viranomaisneuvottelu	Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Neuvottelussa ei tullut esille tavoitteista poikkeavia näkökulmia. Kokkolan Energia toi esille kaukolämpölinjan siirtotarpeet.
	17.5.2017 § 79	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	26.5.- 16.6.2017	Valmisteluvaiheen kuuleminen	Nähtävilläolon aikana saatiin yhteensä viisi mielipidettä ja lausuntoa. Muuttuneen tilanteen vuoksi niitä ei ole enää tarpeellista esitellä tämän ehdotuksen yhteydessä.
	4.10.2017 § 130	Kaupunkirakennelautakunta	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.
	12.10- 13.11.2017	Kaavaehdotus nähtävillä	Kaavaehdotus asetettiin nähtäville kuukauden ajaksi, ilmoittamalla asiasta 11.10.2017 Kokkola-lehdessä ja kaupungin Internet-sivuilla. <i>Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Muuttuneen tilanteen vuoksi niitä ei ole enää tarpeellista esitellä tämän ehdotuksen yhteydessä.</i>
	23.8.2023 § 118	Kaupunkirakennelautakunta	Kaupunkirakennelautakunta päätti 23.8.2023 § 118: 1. hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja 2. pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

	31.8.- 1.10.2023	Toinen kaavaehdotus nähtävillä	<p>Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta ilmoitettiin Kokkola -lehdessä 30.8.2023 sekä kaupungin Internet-sivuilla. Nähtävilläolon aikana saatiin viisi lausuntoa, Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitukselta, Kokkolan vedeltä ja KH. Renlundin museolta. Kaupunkiluvitus toteaa lausunnossaan, että KL-tontin määräyksiin tulisi lisätä julkisivua koskeva määräys. Saman tuo esiin myös K.H. Renlundin museo. Museo pyytää myös lisäämään muinaismuistoista liittyvän lisäyksen kaavaselostukseen. Kokkolan vesi toteaa, että vesihuoltolinjat tulee huomioida asemakaavassa. Suomen Erillisverkot Oy ja Keski-Pohjanmaan liitto antoivat lausunnot, joiden mukaan heillä ei ole lausuttavaa. Muistutuksia kaavaluonnoksesta ei saatu.</p> <p><i>Lausuntojen tiivistelmät ja kaavanlaatijan vastineet on kuvattu kaavaselostuksen liitteessä 1.</i></p>
	TULEVAT:		
		Kaupunginhallitus	<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 Ensimmäisen kaavaehdotuksen kannanotot

Ensimmäisestä kaavaehdotuksesta saatiin kaksi mielipidettä ja yksi lausunto. Hanke on kuitenkin muuttunut niiden jälkeen niin paljon, että niillä ei ole merkitystä toisen ehdotuksen kannalta eikä tarvetta vastineille ole.

4.5 Toisen kaavaehdotuksen kannanotot

Toisesta asemakaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa mutta ei yhtään muistutusta.

Lausunnot saatiin Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitukselta, Kokkolan vedeltä, KH. Renlundin museolta, Suomen Erillisverkot Oy:ltä ja Keski-Pohjanmaan liitolta. Kaupunkiluvituksen ja K.H. Renlundin museon lausunnoissa todettiin, että KL-tontin määräyksiin tulisi lisätä julkisivua koskeva määräys. Museo pyytää myös lisäämään muinaismuistoista liittyvän lisäyksen kaavaselostukseen. Kokkolan vesi toteaa, että vesihuoltolinjat tulee huomioida asemakaavassa. Suomen Erillisverkoilla ja Keski-Pohjanmaan liitolla ei ollut lausuttavaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

5.2 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 10. kaupunginosan korttelissa 9 sijaitseva pysäköintialue.

5.2.1 Mitoitus

Asemaakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 0,4 ha. Suunnittelualueesta on noin 3776 m² pysäköintialuetta, jolle ei osoiteta rakennusoikeutta. Alueen luoteiskulmassa sijaitsevalle kaupungilta vuokratulle alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 150 k-m². Vuokra-alueen koko on noin 433 m².

5.3 Toinen kaavaehdotus muuttuneen tilanteen vuoksi

Aloite alkuperäiseen asemakaavan muutokseen oli tullut Hagströminkulman kiinteistön omistajilta. Asemakaavamuutos ehti edetä jo ehdotusvaiheeseen (KARA 4.10.2017, § 130, kaavaehdotus oli nähtävillä 12.10.–13.11.2017). Ehdotusvaiheen jälkeen on tapahtunut omistajan vaihdos (22.4.2021).

Uudet omistajat eivät kuitenkaan halua edetä asemakaavan alkuperäisen aloitteen mukaisesti, vaan hanke muuttuu täysin. Uudessa kaavaehdotuksessa pysäköintialueelle ei enää osoiteta lisärakentamista kerrostaloille, vaan ainoastaan alueen koilliskulman nykyisen grillin vuokra-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 150 kerrosneliometriä.

5.4 Toisen kaavaehdotuksen jälkeiset korjaukset hyväksymisvaiheeseen

Kaavaehdotuskarttaa on korjattu lausuntojen ja muiden tarkistusten perusteella. Kaavakarttaan on lisätty aluevaraus maanlaiselle johdolle. KL-aluevaraukselle on määritelty rakennusala. Säilytettävän puurivin suuntaa on muutettu. Nyt säilytettävät puurivit on merkitty pysäköintialueen saarekkeiden pitempien suuntien mukaisesti. Tämä muutos oli tarkoitus olla mukana jo ehdotusvaiheen kartassa, mutta erehdyksen vuoksi se ei ollut lopulliseen materiaaliin tullut mukaan. Tällä muutoksella mahdollistetaan pysäköintisaarekkeiden muotojen muokkaus esimerkiksi niin, että T-kirjaimen muotoisten saarekkeiden lyhyempiä sakaroita voidaan tarvittaessa lyhentää vaikkapa aurauksen helpottamiseksi. Samalla halutaan kuitenkin säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.

Kaavaselostusta on päivitetty K.H. Renlundin lausunnossa esiin nostamalla muinaismuistopykälällä. Lisäksi on muokattu kaupunkisuunnittelupäällikön titteli sekä muita pieniä kirjoitusvirheitä ym.

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE (KL)

YLEISTEN PYSÄKÖINTILAITOSTEN KORTTELIALUE (LPY)

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismäärästä määräävä 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 selvittävä 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 seuraavia:

Arvio: Kyseessä on rakentunut alue sekä nykyiset alueella olevat toiminnot, jotka kaavamuutos mahdollistaa jatkossakin. 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, (4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen eikä (5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (MRA 1 § (6)).

Arvio: Asemakaavalla on myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Asemakaavassa osoitetaan korttelialue liikerakennuksille, joka mahdollistaa nykyisin alueella olevan grillitoiminnan pitkäjänteisen kehittämisen. Tällä hetkellä toiminta on perustunut poikkeamislupa.

7 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty tarkemmin asemakaavakartassa.

8 NIMISTÖ

Asemakaavamuutos ei edellytä uutta nimistöä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

9.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava on tarkoitus saada lainvoimaiseksi syksyllä 2023.

KOKKOLASSA

16.8.2023 / 15.11.2023

Päivi Cainberg

Kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	272 Kokkola	Täyttämispvm	11.08.2023
Kaavan nimi	10. KAUPUNGINOSAN OSA KORTTELISTA 9.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.10.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	272 10/38
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4214	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4214

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4214	100,0	150	0,04	0,0000	150
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0438	10,4	150	0,34	0,0438	150
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3776	89,6			-0,0438	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4214	100,0	150	0,04	0,0000	150
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0438	10,4	150	0,34	0,0438	150
KL	0,0438	100,0	150	0,34	0,0438	150
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3776	89,6			-0,0438	
LPY	0,3776	100,0			-0,0438	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						