

Asemakaavan muutos / Pitkänsillankatu 1-3 / Hagströmin kulma, LPY / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 23.08.2023 § 118

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja vs.
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

SUUNNITTELUALUE

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. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 0,4 ha.

Strateginen yleiskaava

Strateginen aluerakennelyleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.3.2022. Siinä suunnittelualue on osoitettu maakuntakeskus-alueena, joka kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeelle, rakenteen tiivistämisen vyöhykkeelle ja kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Liikenteen osalta suunnittelualue 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 käyttötarkoitusmerkintä pysäköintialueella on K (kaupallisten palvelujen alue) tai PY (julkisten lähipalvelujen alue).

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 autopaikat on varattu entisen Hagströmin nahkatehtaan korttelialueelle.

Maanomistus

Suunnittelualue on Kokkolan kaupungin omistuksessa.

ALOITE JA TYÖN TARKOITUS

Kaavoitusaloite on IVG POLAR Oy:n sekä kiinteistö Oy Pitkänsillankatu 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.

KAAVATYÖN VAIHEET

KÄYNNISTÄMINEN: KAUPUNGINHALLITUS 5.9.2016 § 376
Kaupunginhallitus päätti käynnistää kaavan laatimisen.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA 19.10.2016 § 145:
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti pyytää tarpeelliset lausunnot sekä ilmoittaa osallisille kaavoituksen vireilletulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.10.-28.11.2016. Nähtävilläolon aikana OAS:aan saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi kommenttia. Tämän jälkeen pidettiin viranomaisneuvottelu (9.2.2017).

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA 17.5.2017 § 79:
KAVALUONNOS
Kaupunkirakennelautakunta päätti tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavamuutosluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN
Kaavaluonnos oli nähtävillä 26.5.-16.6.2017. Nähtävilläolon aikana saatiin yhteensä viisi mielipidettä ja lausuntoa. Muuttuneen tilanteen vuoksi niitä ei ole enää tarpeellista esitellä tämän ehdotuksen yhteydessä.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA 4.10.2017 § 130:
KAVAEHDOTUS
Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ
Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.10.-13.11.2017. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Muuttuneen tilanteen vuoksi niitä ei ole enää tarpeellista esitellä tämän ehdotuksen yhteydessä.

TOINEN KAVAEHDOTUS
Aloite alkuperäiseen asemakaavan muutokseen oli tullut Hagströmin kulman 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.

KAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen päivämäärällä 16.8.2023

Asemakaavamuutoksella muodostuu 10. kaupunginosan osa korttelista 9, yleisten pysäköintilaitosten alue.

Asemaakaavatyön kokonaispinta-ala on n. 0,4 ha. Suunnittelualue on pysäköintialuetta, jolle ei osoiteta rakennusoikeutta. Pysäköinti alueelle osoitetaan merkintä LPY (yleisten pysäköintilaitosten korttelialue). Alueen koilliskulmassa sijaitsevalle kaupungilta vuokratulle alueelle osoitetaan merkintä KL (liikerakennusten korttelialue). Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 150 k-m². Vuokra-alueen koko on noin 433 m².

Koska tilanne aikaisempaan suunnittelutilanteeseen on muuttunut täysin, tässä ehdotuksessa ei ole tarpeen esitellä aikaisempia lausuntoja, mielipiteitä eikä vastineita.

Liite A § 118 Kaavaehdotuskartta
Liite B § 118 Kaavaselostus

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja
2. pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 515
414/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

KAVAEHDOTUKSEN NÄHTÄVILLÄOLO

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 31.8. - 1.10.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa, muistutuksia ei saatu.

Lausunnon kaavaehdotuksesta antoivat Suomen Erillisverkot Oy, Keski-Pohjanmaan liitto, Kokkolan kaupungin kaupunkiluvitus, Kokkolan vesi ja K.H. Renlundin museo.

Lausunnot on tiivistettynä esitetty liitteessä.

KAAVAN LAATIJAN VASTINEET

Kahdessa lausunnossa nostettiin esiin KL-alueen julkisivua koskevat määräykset, alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

- Kaupunkiluvituksen ja K.H. Renlundin museon lausunnoissa todettiin, että KL-tontin määräyksiin tulisi lisätä julkisivua koskeva määräys. Tämän osalta on kuitenkin mietitty, että ohjaaminen rakennusluvan yhteydessä on riittävä tapa varmistaa kaupunkikuvallisesti kestävä ratkaisu.
- Selostukseen on lisätty K.H. Renlundin museon lausunnossa esiin nostama muinaismuistolain pykälä.
- Kaavakarttaan on lisätty johtorasite Kokkolan veden lausunnon mukaisesti.

KAVAEHDOTUKSEN MUUTOKSET

Kaavaehdotukseen on tehty edellä mainittujen vastineiden mukaiset muutokset. Lisäksi KL-alueelle on määritelty rakennusalue. 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.

Liite A § 515 Kaavaehdotuskartta / Hagströminkulma LPY
 Liite B § 515 Kaavaselostus / Hagströminkulma LPY
 Oheismateriaali Ehdotusvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä ehdotusvaiheen lausuntoihin annetut vastineet.
2. hyväksyä kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset, jotka eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32§).
3. hyväksyä asemakaavan muutoksen:
Pitkäsillankatu 1-3 / Hagströmin kulma, LPY.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.