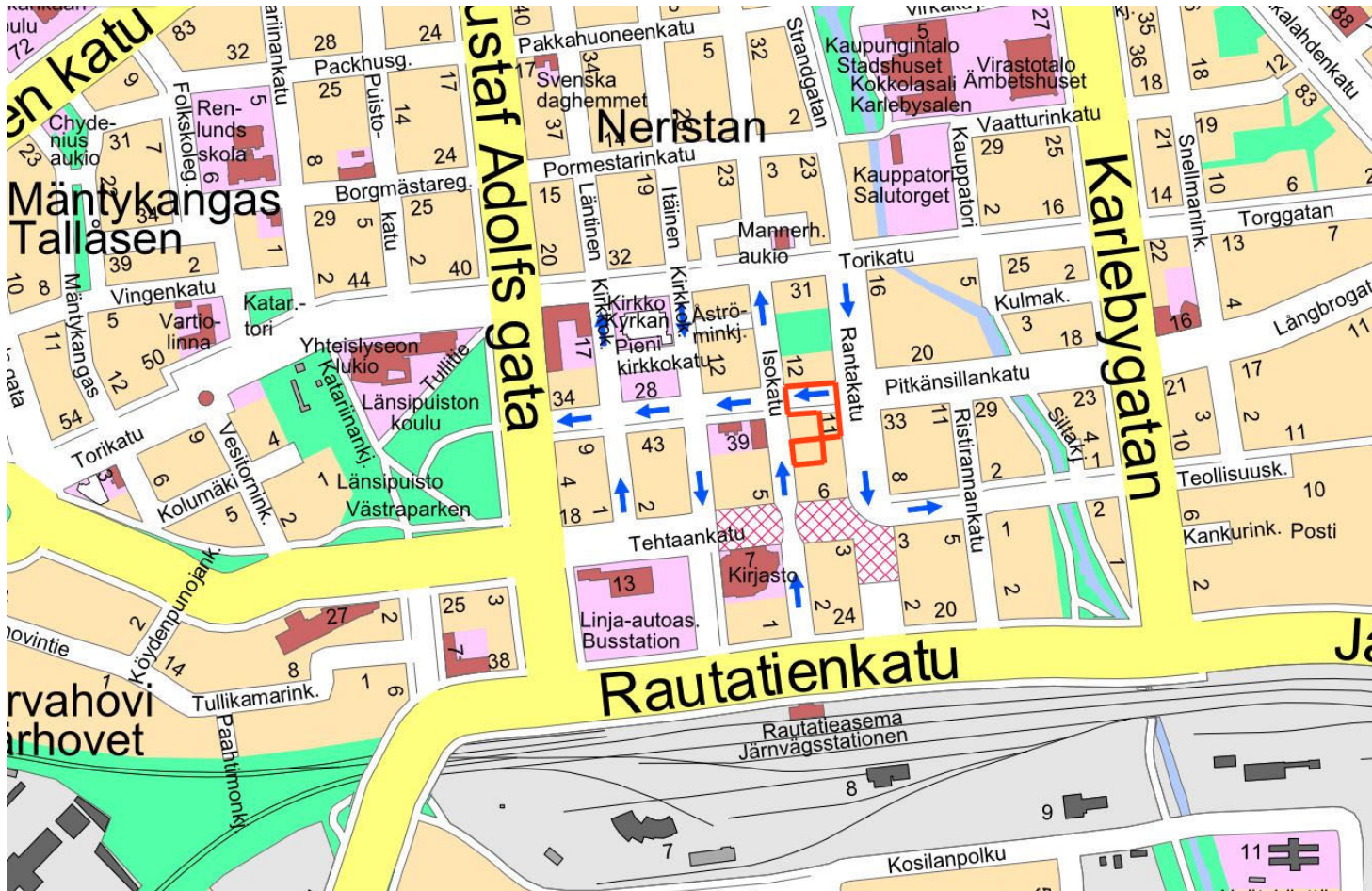




ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS / PITKÄNSILLANKATU 35, ISOKATU 10a

25.9.2024

Tekn. tarkistus 16.12.2024



ASEMAKAAVATYÖN LIKIMÄÄRÄINEN RAJAUS

## **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan osaa korttelista 8 sekä 2. kaupunginosan katualuetta.

Kaavatunnus: 272 1/82

Kaavan päiväys: 12.6.2023 / ehdotus 25.9.2024 / Tekninen tarkistus 16.12.2024

Kaavatyön koodi: E195

Asiakirjatunnus: 719/10.02.03/2022

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

Suunnittelutyöryhmä: Plandea Oy Kari Siipola ja Kokkolan kaupunki erityisasiantuntija Jouni Laitinen (vastuullinen suunnittelija), p. 044 7809 360; sähköposti: etunimi.sukunimi@kokkola.fi.

Käsittelyvaiheet on kuvattu kohdassa 4.3.

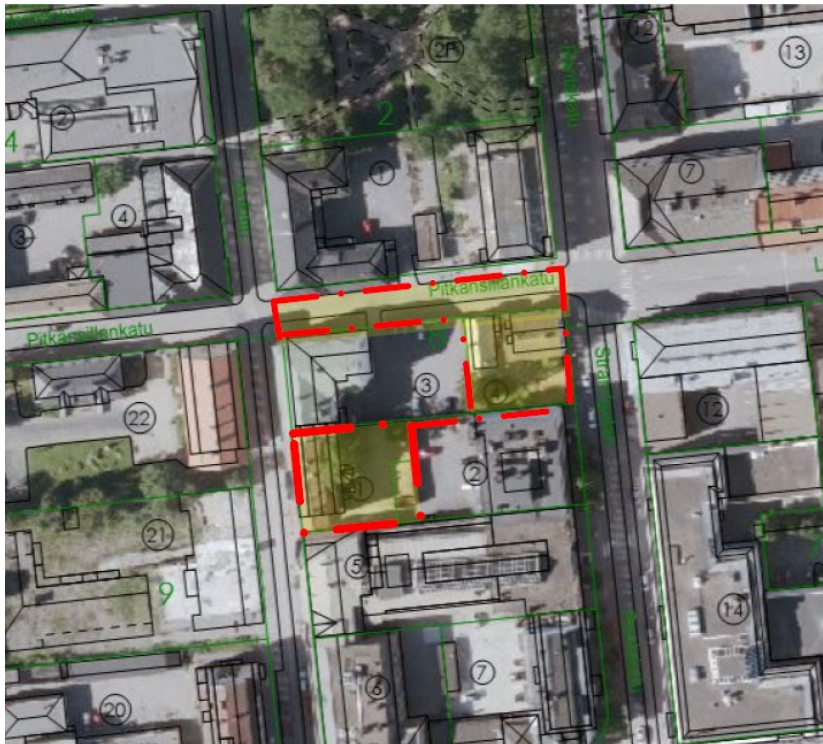
## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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. Rantakadun puoleisella tontilla 1-8-4 sijaitsee ns. Donnerin talo piharakennuksineen ja Isokadun puoleisella tontilla 1-8-1 ns. Kyntzellin talo. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,15 ha. Kannen karttaotteessa on esitetty suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos – Pitkänsillankatu 35, Isokatu 10a*.

Asemakaavatyöllä tutkitaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti; tarvittavat käyttötarkoitusten muutokset, rakennusoikeudet, mahdollinen lisärakentaminen, pysäköintijärjestelyt sekä yksittäisiin rakennuksiin osoitettavat suojelumerkinnot. Alla olevassa kuvassa on esitetty suunnittelualueen sijainti ilmalokuvassa/pohjakartalla.



## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....	4
2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG .....	5
3 LÄHTÖKOHDAT .....	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	8
3.2 Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta.....	9
3.3 Suunnittelutilanne .....	13
4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN .....	17
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen .....	17
4.2 Keskeiset osalliset .....	17
4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset.....	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset .....	20
5.2 Kaavaluonnos .....	20
5.3 Kaavaehdotus.....	20
5.4 Kaavan rakenne.....	20
5.5 Aluevaraukset .....	21
5.6 Muut alueet .....	23
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
7 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	24
8 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....	29
9 NIMISTÖ.....	29
10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29

## 2 TIIVISTELMÄ / SAMMANDRAG

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan länsiosaan ja käsittää osan Pitkäsillankadun, Rantakadun sekä Isokadun rajaamaa korttelia. Alueeseen kuuluu myös osa Pitkäsillankatua. Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset ovat suojeltuja. Osoitteessa Pitkäsillankatu 35 sijaitseva ns. Donnerin talo piharakennuksineen on suojeltu rakennussuojelulailta ja osoitteessa Isokatu 10a sijaitseva ns. Kyntzellin talo on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2022 §309 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen ja mm. että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Keskeiset kaavaratkaisussa osoitetut käyttötarkoituserkinnät ovat AL/s (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää) sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rakennuksille osoitetut suojelumerkinnät.

Kaavaratkaisussa on osoitettu yleiskaavan ja kaava-aloitteen tavoitteiden mukaisesti tonteille tarvittavat käyttötarkoitusten muutokset, rakennusoikeudet sekä lisärakentaminen.

Planområdet är beläget i västra delen av stadskärnan och omfattar en del av ett kvarter som avgränsas av Långbrogatan, Strandgatan samt Storgatan. Området omfattar också en del av Långbrogatan. Byggnaderna på planområdet är skyddade. S.k. Donners hus med sina gårdsbyggnader på adressen Långbrogatan 35 är skyddat med stöd av byggnadsskyddslagen, och s.k. Kyntzells hus på adressen Storgatan 10a är skyddat enligt gällande detaljplan.

Stadsstyrelsen beslutade 20.6.2022 § 309 inleda utarbetandet av en detaljplaneändring och bl.a. att detaljplanen är av väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige.

Viktigaste användningsändamålsbeteckningar som anvisats i planlösningen är AL/s (kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där stadsbildsmässigt värdefulla särdrag ska bevaras) samt skydds-beteckningar som anvisats för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

I planlösningen har för tomterna i enlighet med generalplanens och planinitiativets mål anvisats nödvändiga ändringar av användningsändamål, byggrätter samt tilläggsbyggande.



*Näkymä pohjoisesta Rantakadun suunnasta, Donnerin talo kuvassa oikealla (vaaleanpu-nainen rakennus). Tuleva lisärakentaminen sijoittuu kiinni vasemman puoleisen liikerakennuksen pätyyn.*

*60-luvulla rakennettu liikerakennus edustaa ajalle tyypillistä tasakattoista, funktionalis-mista ammentavaa tyyliä nauhaikkunoineen. Mittakaavallisesti rakennus sovitautuu suhteellisen hyvin matalamman Donnerin talon ja Tehtaankadun/Rantakadun kulmauksen korkeamman rakennuksen väliselle osalle korttelia.*



*Näkymä etelästä Rantakadun suunnasta.*

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan länsiosaan Pitkänsillankadun ja Rantakadun rajaaman korttelin pohjoisosaan. Suunnittelualueella sijaitsevat ns. Donnerin talo piharakennuksineen Rantakadun ja Pitkänsillankadun kulmassa sekä ns. Kyntzellin talo Isokadun puolella. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Pitkänsillankatu korttelin pohjoispuolella. Suunnittelualueen lähiympäristössä on useampia arvorakennuksia. Tarkemmin alueen rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja on esitetty seuraavassa kappaleessa.

Kortteli on kokonaisuudessaan rakentunutta ympäristöä, eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue on muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Suunnittelualue on Pitkänsillankadun katualuetta lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa. Rantakadun puoleisen kiinteistön, jolla sijaitsee Donnerin talo piharakennuksineen (Kn:ro 272-1-8-4) omistaa Ab Schauman Capital Oy. Isokadun puoleisen kiinteistön, jolla sijaitsee Kyntzellin talo (Kn:ro 272-1-8-1) omistaa Asunto Oy Andersborg Bostads Ab. Kiinteistön 272-1-8-4 omistusoikeus on 1.1.2024 siirtynyt Asunto Oy Andersborg Bostads Ab:lle, joka nykyään omistaa molemmat kiinteistöt.



*Näkymä etelästä Isokadun suunnasta. Kyntzellin talo kuvassa keskellä (keltainen rakennus).*



### 3.2 Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta

#### 1. Donnerin talo

Donnerin talo on ollut usean vuosisadan ajan varakkaiden kokkolalaisten porvarisperheiden koti. Sen 550 m<sup>2</sup> tontti on poikkeuksellisen pieni. Päärakennus on kaksikerroksinen hirsirunkoinen rakennus, joka sai nykyisen muotonsa ja toisen kerroksensa v. 1810. Rungossa käytetyt hirret ovat huomattavasti vanhempia, joten oletettavasti ainakin osa rakennuksesta em. vanhempi. 1700-luvulla tontilla sijaitti venäläisten sotilaiden hevostalli, mahdollisesti juuri Donnerin talo.

Alkuperäisen huonejaon mukaan talon alakerrassa oli kaksi eteistä, keittiö, pieni ruokasali, konttorihuone ja makuuhuone. Todennäköisesti alakerta joidenkin pienten yläkerran huoneiden kanssa oli varsinainen asuinhuoneisto. Edustus-huoneet sijaitsivat ajan tavan mukaisesti yläkerrassa; suuri sali ja siihen liittyvä kabinetti ja förmaaki eli säätyläisperheen omaan käyttöön tarkoitettu pienempi seurusteluhuone, sekä suuri ruokasali.

Huoneiden sisustus edustaa yhä 1800-luvun kokkolalaisittain huomattavan korkeaa tasoa; kipsikatto, puoliranskalaiseen tapaan tehty rintapaneeli, puoliranskalaiset ovet, ovien lukot ja messinkiset painikkeet.

Rakennuksen hirsirunkoa peittää peiterimoitettu, vaaleanpunaiseksi maalattu pystylautavuoraus. Nurkkalistat, räystäslistat ja ikkunoiden ympärystat ovat valkoiset. Ikkunat ovat kuusiruutuiset, molempien päätyjen vintillä on lunetti-ikkunat. Rakennuksen katto on muodoltaan satulakatto, jonka katteena lasittamaton tiili.



*Donnerin talo 1990 -luvulla. Rakennuksen alakerta toimi tuolloin liikehuoneistona ja 1. kerrokseen oli avattu suuret näyteikkunat.*



*Donnerin talo nykyisin. Rakennus on arkkitehtuuriltaan uusklassistinen.*

### **Donnerin talon piharakennus**

Piharakennus vuodelta 1812 rakennettiin pakari- eli leivintuvaksi, jossa oli myös kamari. Rakennus on pitkänurkkainen hirsirakennus, joka on vuorattu kapealla pystylaudalla. Ulkoväri on ilmeisesti aina ollut punainen. Katto on satulakatto.

Rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa, mutta ne on suojeltu Rakennussuojelulain perusteella, päätös YM 17.6.1992.:

- *Rakennuksesta suojellaan rakennusrunko, julkisivut, huonejako ja kiinteä sisustus.*
- *Rakennuksia tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.*
- *Rakennusten ulkoasussa ja sisätiloissa sallitaan vain käytön vaatimia tai kulttuurihistoriallisen arvon säilymisen kannalta välttämättömiä korjauksia ja muutoksia.*
- *Vähäistä laajemmista korjauksista tai muutoksista on pyydetävä Museoviraston lausunto.*
- *Museovirastolla on oikeus antaa tarkempia ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta ja myöntää niistä vähäisiä poikkeuksia.*



*Donnerin talon piharakennus nykyisin. Google.*

## 2. Kyntzellan talo

Talo rakennettiin vuonna 1801 yksikerroksisena, satulakattoisena asuinrakennuksena. Rakennuksessa oli 3 ½ kyynäriä korkea kivijalka ja rakennuksen runko oli hirttä. Vuonna 1810 rakennukseen rakennettiin toinen kerros ja kattomuoto muutettiin mansardikatoksi sekä rakennus maalattiin ensimmäisen kerran keltamultamaalilla.

Alakerta muutettiin kauppaliikkeeksi ja harmaakivimuurin sisäpuolelle muurattiin 18 tuumaa paksu tiilimuuri. Muutoksen yhteydessä julkisivujen hirsiseinät rapattiin sileiksi savella ja kalkkivellillä ja sisätiloihin rakennettiin uudet tulisijat. Katto katettiin päreillä ja vuonna 1820 katteeksi vaihdettiin lasittamattomat tiilet.

Vuodelta 1834 on maininta rakennuksen huonejärjestyksestä. Ensimmäisen kerroksen läpi kulki käytävä ja kerroksessa sijaitsivat konttori, myymälä, varasto, kaksi kamaria, keittiö ja huone, josta oli ovi pihalle (kaivuhuone). Toisessa kerroksessa sijaitsivat eteinen, sali, komero, tarjoiluhuone ja kuusi kamaria. Lattiat oli maalattu öljymaalilla, neljän huoneen kattoja peitti kangasverhoilu ja seitsemässä huoneessa oli öljyvärillä koristellut kangastapetit.

Rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa:

*sr-1: Suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä sen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa laskevia muutoksia.*

*Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on tällaisia aikaisemmin suoritettu, on ne rakennusten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen ja lähiympäristöön sopivalla tavalla.*



*Kyntzellan talo vuonna 1956. Rakennuksen ulkoasussa on viitteitä sekä rokokoon että kustavilaisen uusklassismin arkkitehtuurista.*



*Kuvassa vuodelta 1956, jossa pihanpuolelle 1890-luvulla rakennettu kuusikulmainen kuisti.*



*Kyntzellin talo nykyisin.*

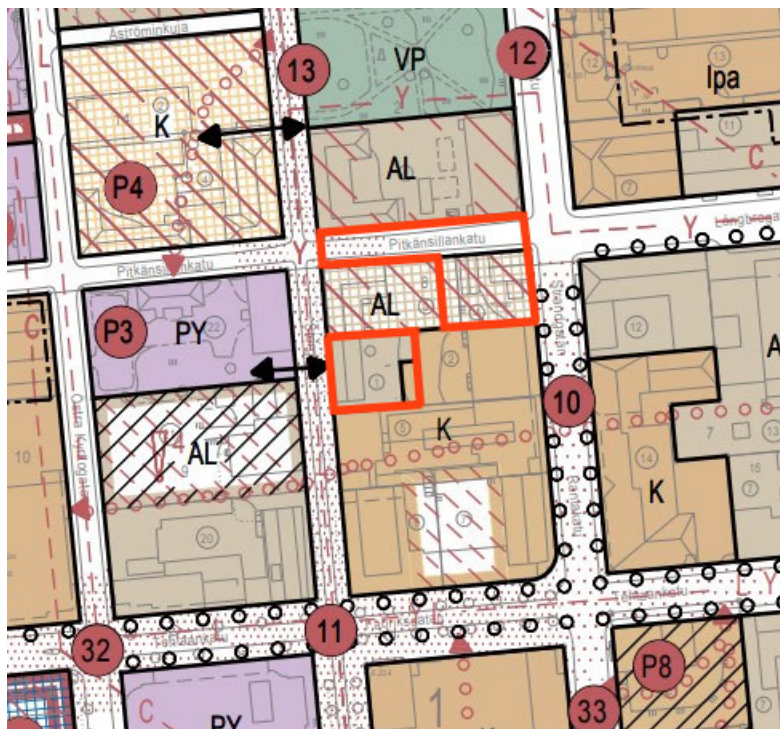


Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-alue, Kokkolan pedagogio ja Roosin talo), jonka rakennukset ovat erittäin merkittäviä säilyneitä kohteita muutoin rakennuskannaltaan Neristanin aluetta voimakkaammin uusiutuneelta Oppistanin eli yläkaupungin alueelta. Pedagogiotalo on rakennettu 1690-luvulla ja on tiettävästi kaupunkiemme vanhin koulurakennus ja profaani puurakennus. Sen naapurustossa oleva Roosin talo on kokkolalaisen vauraan laivanvarustajan kivinen porvaristalo 1800-luvun alusta. Pedagogion ja Roosin talot ympäristöineen ovat museokäytössä.

*Viereinen RKY-alue (sininen rasteri) ja suunnittelualueen rajaus (punainen viiva).*

### 3.3 Suunnittelutilanne

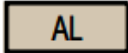


#### YLEISKAAVA



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

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

*Ote kaupunginvaltuuston 26.6.2006 § 54 hyväksymästä Keskikaupungin yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.*

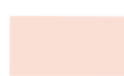
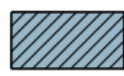

-  ASUIN- LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.  
KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADS-, AFFÄRS- OCH KONTORSBYGGNADER.
-  ASEMAKAAVAN MUUTOSTARVE.  
ÄNDRINGSBEHOV AV DETALJPLAN.
-  PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄT ALUEET.  
OMRÅDEN SOM UTVECKLAS GENOM MINDRE ÅTGÄRDER.

Keskikaupungin yleiskaava ohjaa suhteellisen tarkasti asemakaavamuutosten laatimista määräyksin ja erityismääräyksin. Suojelumääräysten osalta yleiskaava on lähes vuosikymmenen takaa, mutta kaavan ohjausvaikutusta voidaan pitää edelleen asemakaavahankkeen näkökulmasta riittävänä.

## YLEISKAAVAN SUOJELUKARTTA



*Ote kaupunginvaltuuston 26.6.2006 § 54 hyväksymästä Keskikaupungin yleiskaavan suojelukartasta.*

-  1. LUOKAN ALUE: SÄILYNYT ALUE  
1:A KLASSENS OMRÅDE: BEVARAT OMRÅDE
-  ASEMAKAAVALLA SUOJELTU RAKENNUS.  
MED DATALJPLANEN SKYDDAD BYGGNAD.
-  RAKENUSSUOJELULAILLA SUOJELTU RAKENNUS.  
MED BYGGNADSSKYDDSLAGEN SKYDDAD BYGGNAD.

## ASEMAKAAVA



Suunnittelualueelle on osoitettu 25.5.1990 vahvistetussa asemakaavassa Kynzellin talon tontin osalta merkinnät:

**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.

-rakennussuojelumerkintä sr-1

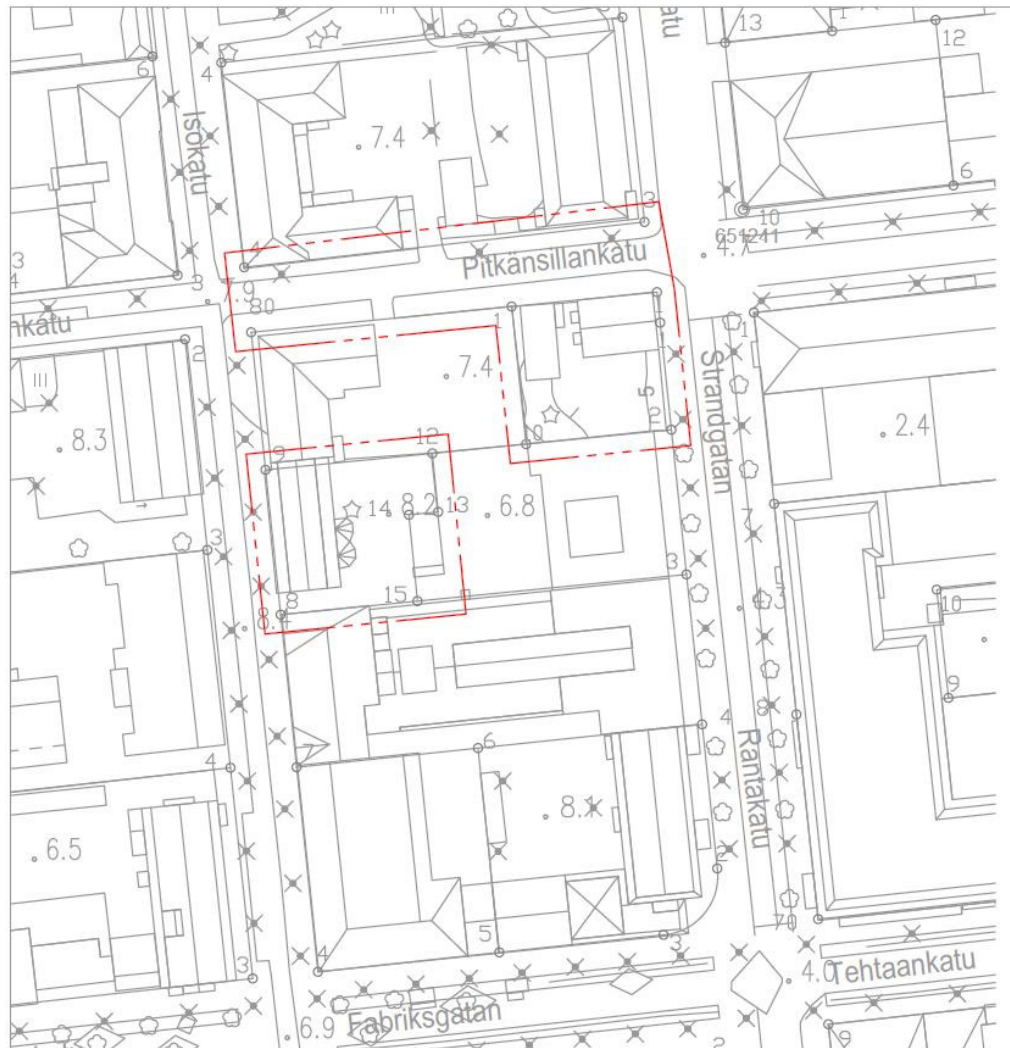
-rakennusoikeutta 700 k-m<sup>2</sup>

- Ajoyhteys korttelialueen eteläreunassa.

Värittämättömällä alueella eli Donnerin talon tontin ja Pitkäsillankadun osalla on voimassa alkuperäinen asemakaava vuodelta 1909, jossa on ainoastaan määritely korttelin rajat.

*Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen rajaus punaisella.*

**POHJAKARTTA:** Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.





KUNNALLISTEKNIikka:

Alueen ympäristössä sijaitsee keskustan normaalit yhdyskuntatekniset verkostot, myös kaukolämpö.

## 4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

### 4.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Aloitteen asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi on tehnyt Ab Schauman Capital Oy / Asunto Oy Andersborg Bostads Ab, joka on aloittamassa pienkerrostalon suunnittelua Donnerin talon tontille 1-8-4. Kiinteistön 272-1-8-4 omistusoikeus 1.1.2024 on siirtynyt Ab Schauman Capital Oy:ltä Asunto Oy Andersborg Bostads Ab:lle, joka nykyään molempien kiinteistöjen omistajana hakee kaavamuutosta.

Samanaikaisesti on tarkoituksenmukaista tarkastella kaavatyössä aloitetta koskevan kiinteistön lähiympäristöä siten, että päivitetään asema-kaava myös Pitkäsillankadun katualueen osalta.

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2022 §309 käynnistää Pitkäsillankatu 35, Isokatu 10a asemakaavan muutoksen laatimisen ja mm. että asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, eli sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### 4.2 Keskeiset 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 pelastuslaitos  
Keski-Pohjanmaan ympäristöterveydenhuolto  
Suomen Turvallisuusverkko Oy  
Anvia Oy / Viria Oyj  
Digita

Lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat  
Kokkolan kaupungin eri hallintokunnat

### 4.3 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

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

	<i>Pvm</i>	<i>Kokous / vaihe</i>	<i>§ ja kuvaus</i>
	8.6.2022	<b>Maankäyttötiimi</b>	Maankäyttötiimi puolsi kokouksessaan kaavatyön käynnistämistä.
	20.6.2022	<b>Kaupunginhallitus</b>	Kaupunginhallitus päätti 20.6.2022 §309:  1 käynnistää Pitkänsillankatu 35, Isokatu 10 a asemakaavan muutoksen laatimisen.  2 että asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.  3 että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit.  4 että maankäyttösopimuksen tarpeellisuus tutkitaan asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä viimeistään ennen kuin kaupunginhallitus esittää asemakaavan muutos ehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi.
	4.10.2023 § 149	<b>Kaupunkirakennelautakunta</b>	Kaupunkirakennelautakunta päätti:  1 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman  2 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
	12.10.- 13.11.2023	<b>Valmisteluvaiheen kuuleminen</b>	Nähtävilläolon aikana saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide.  <i>Lausuntojen ja mielipiteen tiivistelmät sekä kaavan laatijan vastineet on kuvattu tarkemmin erillisessä liitteessä.</i>

	30.10.2024 § 150	<b>Kaupunkirakennelautakunta</b>	Tulleet lausunnot ja mielipiteet. Päätös hyväksyä asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville asetettavaksi.
	7.11. – 9.12.2024	<b>Kaavaehdotus nähtävillä</b>	Nähtävilläolon aikana saatiin kaksi lausuntoa. K.H.Renlundin museolta ja Etelä-Pohjanmaan ELY -keskukselta. Museon lausunnon mukaan tehtiin kaavaselostukseen yhden lauseen korjaus ja ELY:n lausunnon mukaan muutettiin teknisenä tarkistuksena sr-1 merkinnän sana ”suojeltava” muotoon ”suojeltu”.
	TULEVAT:		
		<b>Kaupunginhallitus</b>	Kaupunginhallitus käsittelee nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot ja muistutukset. MRL 65 § mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.  Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä.
		<b>Kaupunginvaltuusto</b>	Asemakaavan 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. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.  Vahvistunut asemakaava lähetetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Yleiskaavan ajantasaisuus ja sisältövaatimukset

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden yleiskaavan mukainen.

### 5.2 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos mahdollistaa Donnerin talon tontille lisärakentamista. Lisärakentamiselle on osoitettu rakennusala tontin etelärajalle, rakennusoikeutta 360 kerrosalam<sup>2</sup> ja kerrosluku III. Rakennusallalle voidaan rakentaa asuin- ja liiketiloja.

Kyntzellin talon tontilta on poistettu ajoyhteysmerkintä tontin etelärajalta. Samalla on osoitettu tontin koilliskulmaan rakennusala talousrakennusta varten. Rakennusallalle saa rakentaa myös saunatiloja. Rakennusoikeutta on osoitettu 130 kerrosalam<sup>2</sup> ja kerrosluku I u1/2.

### 5.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotusvaiheessa kaavakarttaan on lisätty merkintä/määräys maanalaiselle rakentamiselle osoitetusta alueesta sekä lisätty sm-merkintä. Kaavaselostusta ja kaavamääräyksiä on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.

### 5.4 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa 1. kaupunginosan korttelia 8 sekä 2. kaupunginosan katualuetta.

Keskeiset kaavaratkaisussa osoitetut käyttötarkoituserkinnät 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.

Pitkäsillankatua on osoitettu katuna.

Kaavatyössä on tutkittu yleiskaavassa osoitettujen tavoitteiden mukaisesti tonteille tarvittavat käyttötarkoitusten muutokset, rakennusoikeudet, mahdollinen lisärakentaminen sekä tärkeimpänä yksittäisille rakennuksille suojelumerkinnät alkuperäisen vuoden 1909 asemakaavan alueelle.

Rakennusoikeuden määrä nousee Donnerin talon tontille osoitetun lisärakentamisen johdosta 360 kerrosalam<sup>2</sup> sekä Kyntzellin tontin talousrakennuksen johdosta 130 kerrosalam<sup>2</sup>. Suojeltavien rakennusten osalta ei kerrosalaa ole erikseen määritelty Donnerin talon ja piharakennuksen osalta. Kyntzellin talon osalta voimassa olevan kaavan rakennusoikeusmerkintä 700 kerrosalam<sup>2</sup> on poistettu, koska rakennukselle osoitettu

sr-1 -suojelumerkintä määrittää rakennuksen volyymin.

Kaavaratkaisussa uudisrakennus (rakennusala) sijoittuu kiinni viereiseen rakennukseen. Toteuttaminen edellyttää palomuuria tai sitä vastaavaa palonsuojausta tonttien rajalla. Tämä on normaalia keskustarakenteessa.

#### 5.4.1 Palvelut

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu palvelutiloja.

#### 5.4.2. Materiaalien kierrätys ja uusiokäyttö

Korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä on pyrittävä rakennusmateriaalien kierrättämiseen ja uusiokäyttöön.

### 5.5 Aluevaraukset

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA KAUPUNKIKUVAN KANNALTA ARVOKKAAT OMINAISPIIRTEET TULEE SÄILYTTÄÄ (AL/s).

Käyttötarkoituksimerkinnän lähtökohtana on mahdollistaa Donnerin talon tontin täydennysrakentaminen sekä Kyntzellin talon ullakotilojen käytön tehostaminen huomioiden alueen kulttuurihistorialliset arvot.

*Aluetta koskevista uudisrakentamissuunnitelmista tulee neuvotella ja pyytää museoviranomaisen lausunto.*

*Rakennusten tulee muodostaa ehyt ja kaupunkikuvaan kauniisti sopeutuva kokonaisuus. Rakennuslupaa haettaessa tulee havainnekuvin osoittaa tavoiteltu kaupunkikuvallinen laatu. Rakentamattomat tontinrajat kaduille päin on aidattava rakennuksiin ja ympäristöön sopivalla enintään 240 cm korkealla puuaidalla, johon saa tehdä tarvittavat kulkuportit.*

*Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihasuunnitelma, jossa on suunniteltuna piha-alueiden jäsentely, pysäköinti, mahdollinen aitaaminen, pihapintojen korkeusasemat, istutukset, kalustus ja hulevesien viivyttäminen.*

Suojelluille rakennuksille on lisäksi osoitettu suojelumerkintöjä:

**srs-1**

*Rakennussuojelulain nojalla suojeltu kohde. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusten ja piha-alueiden suojelua koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Olennaisista muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.*

Merkintä koskee Donnerin taloa ja sen piharakennusta.

**sr-1**

*Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*

*Rakennuksen ullakkokerroksessa saadaan muuttaa tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi. Lisärakentamisella ei saa muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä aiheuttaa muutakaan oleellista muutosta rakennuksen julkisivuun.*

*Rakennuksen kattolappeille saadaan sijoittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin soveltuvia kattoikkunoita ja lyhtyjä.*

*Rakennusta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ja pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ennen rakennuslupaa koskevan päätöksen antamista.*

Merkintä koskee Kyntzellin taloa. Merkinnän lähtökohtana on suojelun lisäksi mahdollistaa rakennuksen ullakkotilojen hyödyntäminen osana rakennuksen muuta käyttötarkoitusta kuten asuin- tai toimistokäyttöön.

Koko kaava-muutosalueelle on osoitettu muinaisjäännöselvitysmääräys:

*Kaava-alue on muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Muesovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.*

Donnerin tontin täydennysrakentamiselle on osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 360 kerrosalam<sup>2</sup> ja kerrosluku III.

Kyntzellin talon tontille on osoitettu talousrakennuksen rakennusala (t), jolle saa sijoittaa myös sauna-, peseytymis- ja pukeutumistiloja. Rakennusoikeutta on osoitettu 130 kerrosalam<sup>2</sup> ja kerrosluku Iu1/2.

## 5.6 Muut alueet

Pitkänsillankatua on osoitettu katualueeksi.

## 6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten selvittämismääräyksen 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 selvittäessä 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 seuraavat:

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (MRA 1 § (1)).

*Arvio:*

*Kaavatyössä on tutkittu eri rakennusten käyttötarkoitukset vastaamaan niiden nykyistä ja tulevaa käyttöä. Muutoksilla on positiivisia vaikutuksia lähiympäristöön täydennysrakentamisen tuoman asumisen ja liiketilojen kautta.*

*Kaavaratkaisussa esitetyt muutokset edesauttavat rakennusten käyttöä, lisäävät suunnittelualueen asuin- ja palvelumahdollisuuksia sekä korostavat rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa, jonka myötä alueen asukkaille ja aluetta käyttäville muodostuu positiivisia vaikutuksia.*

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen (MRA 1 § (4)).

*Arvio:*

*Kaavatyössä on tutkittu suunnittelualueen maltillista lisärakentamista, joilla saadaan tehostettua keskustarakenteen tiivistymistä ja samalla huomioidaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Lisärakennuksen kohdalla on aiemminkin sijainnut rakennus (Grilli)*

*Kaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä, liikenneverkkoon ei ole esitetty muutoksia vaan nykyinen katu on otettu kaavarajaukseen mukaan.*

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 § (5)).

*Arvio:*

*Kaavaratkaisun vaikutukset kaupunkikuvaan muodostuvat täydennysrakentamisen kautta. Täydennysrakentaminen tarjoaa mahdollisuuden tiivistää suunnittelualueen korttelirakennetta ja kaavamääräyksillä varmistetaan rakentamisella tavoiteltu kaupunkikuvallinen laatu ja positiivinen vaikutus kaupunki- ja katukuvaan.*

*Esitetty täydennysrakentaminen Rantakadun puolella sovittautuu mittakaavallisesti yhteen nykyisen liikerakennuksen kanssa. Samalla laajennus täydentää korttelirakennetta ja katukuvaa, sekä liittää liikerakennusta korttelien suojeltujen rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen.*

*Vaikutukset viereiseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ovat vähäiset. Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen ei sijoitu Isokadun puoleiselle osalle korttelia. Isokadun puolella kaava mahdollistaa ainoastaan kattoikkunoiden ja lyhtyjen rakentamisen Kyntzellin taloon huomioiden rakennuksen arkkitehtuuri ja kulttuurihistorialliset arvot.*

*Kaavatyöllä varmistetaan asemakaavatasolla alueen todetut eritasoiset kulttuurihistorialliset arvot.*

*Monipuolisten, rakennuksiin soveltuvien käyttötarkoitusten osoittaminen turvaa omalta osaltaan rakennusten käytön ja sen myötä vaikuttaa positiivisesti niiden säilymiseen sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä.*

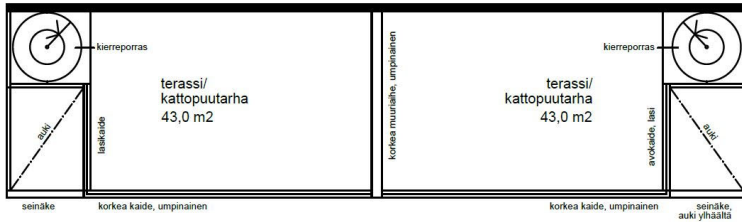
## **7 HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Donnerin talon pihapiirin täydennysrakentaminen on sijainniltaan kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Kaavoitustyön yhteydessä on lisärakentamisen osalta alustavasti tutkittu uuden rakentamisen volyymiä ja sopivuutta korttelirakenteeseen, kaupunkikuvaan sekä kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

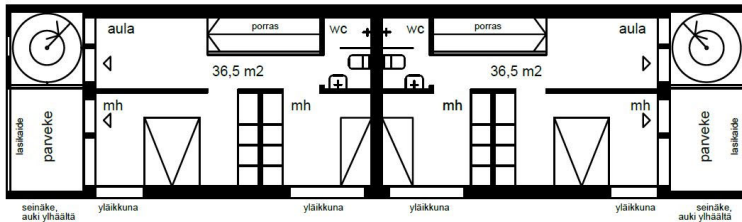




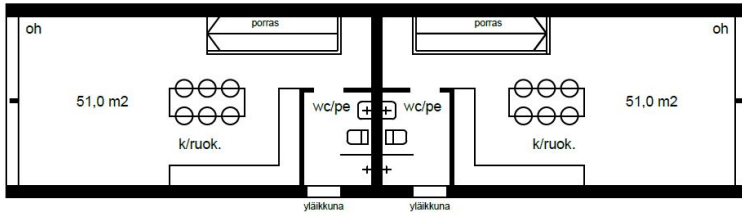
*Tasokuva lisärakennuksen sijoittumisesta korttelirakenteeseen.*



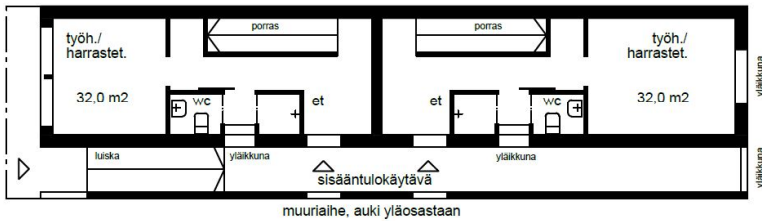
kattoterassit



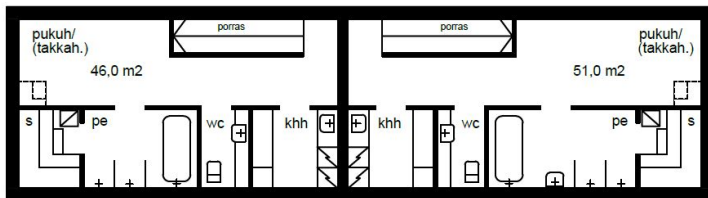
3.kerros



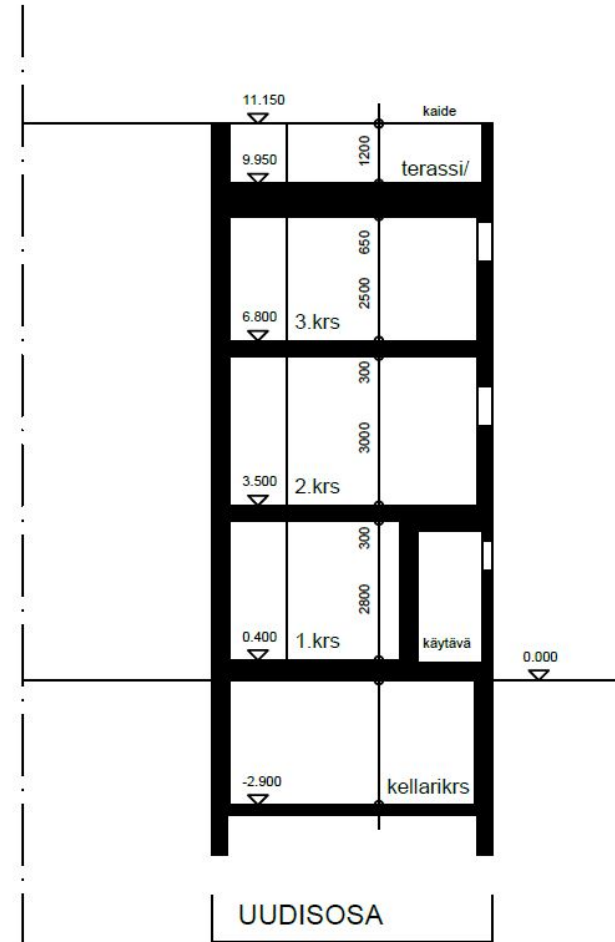
2.kerros



1.kerros



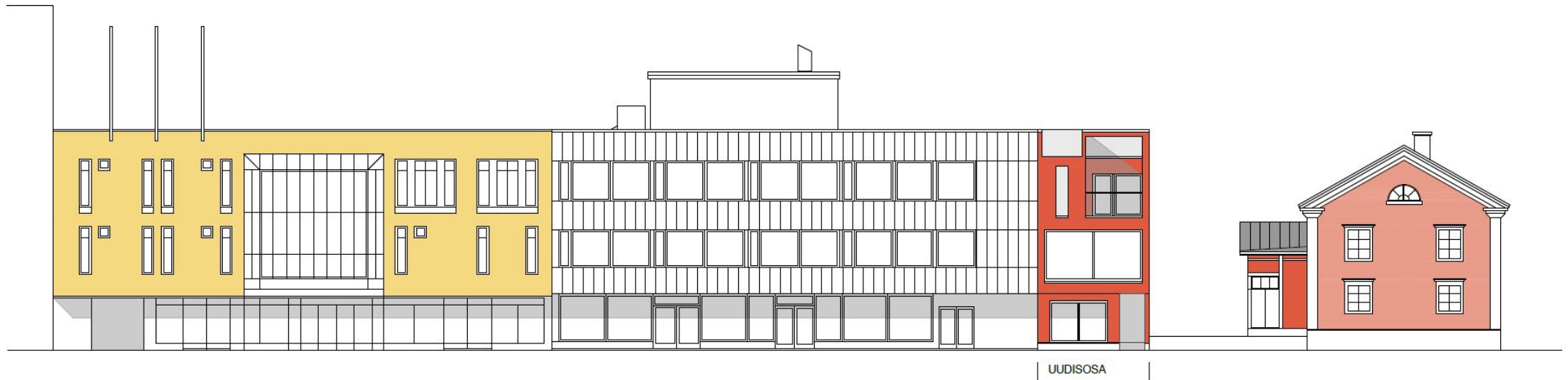
kellarikerros



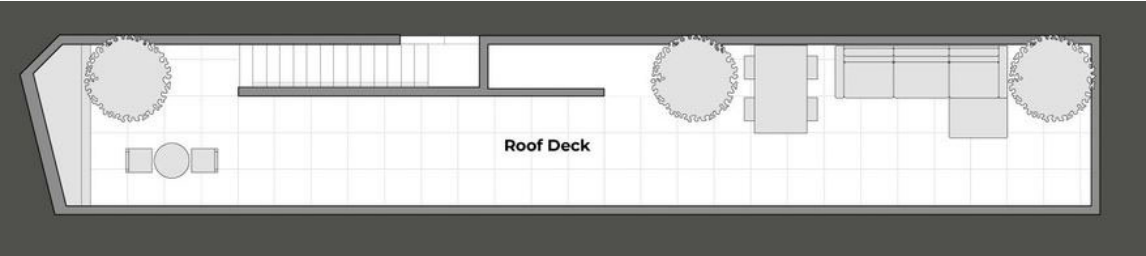
leikkaus/periaate

*Pohjapiirrosluonnoksia ja leikkaus.*

*Alustavia tarkasteluja lisärakennuksen kaupunkikuvallisesta luonteesta. Uudisosa sijoittuu Donnerin talo pihapiiriin ja rakentuu kiinni tontin eteläpuolella sijaitsevan liikerakennuksen pätyyn. Uudisosa on ns. townhouse -tyyppinen pienkerrostalo. Laajennusosan kahden asuinhuoneiston tilat sijoittuvat kolmeen kerrokseen sekä kellarikerrokseen. Luonnosten esikuvana on Upstudion Skinnyside -konsepti, jossa lisärakennus on sijoitettu tiiviissä kaupunkirakenteessa sijaitsevalle kapealle tontinosalle.*



*Julkisivuluonnos Rantakadulle.*



*Upstudio Skinnyside, New York.*

## **8 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnät ja – määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

## **9 NIMISTÖ**

Asemakaavan muutos ei edellytä uutta nimistöä.

## **10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman, joka on tavoitteena vuoden 2025 alussa.

KOKKOLASSA 25.9.2024 / 16.12.2024

Teknisenä korjauksena päivämäärällä 16.12.2024 on arkeologiaan liittyvä lause kirjattu muotoon: Suunnittelualue on muinaismuistolaillla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa.

Kaavamääräyksen sr-1 sanamuoto ”suojeltava rakennus” on muutettu muotoon ”suojeltu rakennus”.

Päivi Cainberg  
kaupunkisuunnittelupäällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kokkola	Täyttämispvm	16.12.2024
Kaavan nimi	Pitkäsillankatu 35, Isokatu 10a, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.6.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1/82
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2080	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2080

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,2090	100,48	1522	0,73	0,0000	365
A yhteensä	0,1290	61,7	1522	1,18	0,0000	365
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0800	38,3			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	3	1032	2	332

# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2090</b>	<b>100,48</b>	<b>1522</b>	<b>0,73</b>	<b>0,0000</b>	<b>365</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1290	61,7	1522	1,18	0,0000	365
AL	0,1290	100,0	1522	1,18	0,0000	365
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0800	38,3			0,0000	
Kadut	0,0800	100,0			0,0000	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>1032</b>	<b>2</b>	<b>332</b>
Asemakaava	3	1032	2	332