

Asemakaavan muutos / Pitkänsillankatu 35, Isokatu 10a / Hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 149

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 rajaus on esitetty karttaliitteessä ja alueen pinta-ala on reilu 2000 m².

Asemakaavatyön tavoitteena on tutkia tontille 1-8-4 sopivan pienkerrostalon laajuutta ja mitoitusta sekä miten molempien tonttien jalankulkuyhteydet, autopaikoitus 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 keskustaanku 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. Rakennusosalalle voidaan rakentaa asuin- ja liiketiloja. Kyntzellin talon tontilta on poistettu ajoyhteysmerkintä tontin etelärajalta. Samalla on osoitettu tontin koilliskulmaan rakennusala talousrakennusta varten. Rakennusosalalle 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.

Kaupunkirakennelautakunta 30.10.2024 § 150

Valmistelija

Valmistelijat: Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

Kaupunkirakennelautakunta päätti 4.10.2023 § 149 tiedottaa keskeisiä osallisia asemakaavaluonnoksesta, pyytää tarpeelliset lausunnot sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 12.10. – 13.11.2023 väliseksi ajaksi.

Nähtävilläoloaikana saatiin 3 lausuntoa ja 1 mielipide. Lausunnon antoivat Suomen Erillisverkot Oy, K.H. Renlundin museo ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus.

Tulleet lausunnot ja mielipiteet vastineineen on esitetty erillisessä liitteessä C.

KAVALUONNOKSESTA EHDOTUKSEEN

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella päivämäärällä 25.9.2024.

Kaavaehdotusvaiheessa kaavakarttaan on lisätty merkintä/määräys maanalaiselle rakentamiselle osoitetusta alueesta sekä lisätty sm-merkintä. Kaavaselistusta ja kaavamääräyksiä on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Täydennykset on tarkemmin kuvattu valmisteluvaiheen vastineissa.

Liite A Kaavaehdotuskartta

Liite B Kaavaselistus

Liite C Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet

OHEISAINEISTO

Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet alkuperäisinä

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

1. hyväksyä liitteen C mukaiset vastineet lausuntoihin ja mielipiteeseen.
2. hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 20.01.2025 § 24
719/10.02.03/2022

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg, kaupungeodeetti Matti Kivistö ja erityisasiantuntija Jouni Laitinen.

NÄHTÄVILLÄOLO

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville kokouksessaan 30.10.2024 § 150.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.11. – 9.12.2024 välisen ajan. Ehdotuksesta annettiin kaksi lausuntoa. Yhtään muistutusta ei tullut.

K.H.Renlundin Museon lausunnon mukaan kaavaselostuksen tekstissä luvussa 3.1 sivulla 7 on maininta, että ”suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä”. Tämä lause tulee korjata muotoon ”suunnittelualue on muinaismuistolaille (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa”.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksen voisi muuttaa muotoon: Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.

Kaavan laatija esittää vastineenaan että molemmat lausunnoissa esitetyt tarkennukset voidaan huomioida. Kyseessä on tekniset tarkistukset jotka eivät edellytä uutta nähtäville asettamista.

MAANKÄYTTÖSOPIMUSTARVE

Asemakaavalla muodostuva lisärakennusoikeuden määrä on vähäinen (asunnot 360 km² + talousrakennus 130 km²) suhteessa suojeltavien rakennusten volyymiin (1032 km²) joiden osalta suojelovelvoite vähentää maankäyttösopimuksen pohjana olevaa arvonmäärittäystä.

Kaupunginhallitus 31.3.2014 § 205:

(5)

Arvonnousu omakotirakentamisen osalta huomioidaan vain siltä osin kuin uusi rakennusoikeus ylittää 500 k-m². Samaa periaatetta voidaan noudattaa kaavanmuutostilanteessa myös muun asuinrakennusoikeuden osalta, mikäli kaavamuutos ei aiheuta kaupungille välittömiä ja vähäistä suurempia kadunrakentamis- tai muita kunnallisteknisiä kustannuksia. Muissa tapauksissa (muu kuin asuinrakentaminen) ja silloin, kun asemakaavoitus tapahtuu maanomistajan aloitteesta, arvonnousu huomioidaan koko rakennusoikeuden osalta.

(6)

Maanomistajan asemakaavoituksesta saamaa hyötyä määritettäessä otetaan harkinnan mukaan huomioon korvausta vähentävänä tekijänä asemakaavalla suojeltavaksi tulevat alueet ja rakennukset sekä muut mahdolliset tontin ja rakennusoikeuden käyttöönottoon liittyvät poikkeukselliset tekijät.

Lisäksi Donnerin talon tontin osalla on voimassa alkuperäinen asemakaava vuodelta 1909, jossa on ainoastaan määritelty korttelin rajat. Näin voimassa oleva rakennusoikeus jäisi tulkinnalliseksi laskettaessa lisärakennusoikeutta. Asemakaavan muutos ei myöskään aiheuta kaupungille infran rakentamiskustannuksia.

Täten katsotaan, ettei maankäytösopimuksen tarvetta ole.

HYVÄKSYMINEN

Kaupunginhallituksen päätöksen 20.6.2022 § 309 mukaisesti asemakaavamuutos on luonteeltaan merkittävä koska se sijoittuu ydinkeskustaan ja sisältää jo nykytilanteessa suojeltuja kohteita. Asemakaavan hyväksyy täten kaupunginvaltuusto.

Liite A Kaavaehdotuskartta
Liite B Kaavaselostus liitteineen

OHEISAINEISTO

Ehdotusvaiheen lausunnot alkuperäisinä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä kohdassa ”nähtävillääolo” todetut vastineet ja niiden mukaiset tekniset tarkistukset.
2. että maankäytösopimuksen laatimistarvetta ei ole.
3. esittää valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen: Pitkänsillankatu 35, Isokatu 10a

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.