

Asemakaavan muutos / Snellmaninkatu 21 / Käynnistäminen

Kaupunginhallitus 20.01.2025 § 25
73/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Sami Karjalainen ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg

ASEMAKAAVATYÖN VIREILLE TULON SYY

Aloite asemakaavatyön käynnistämisestä on kiinteistön omistajan, hakemus on tullut kaupungille marraskuussa 2024. Aloite koskee kiinteistöä 272-9-4-5. Omistaja haluaa kehittää kiinteistöä. Omistaja on yhdistänyt omistamansa kaksi kiinteistöä yhdeksi kiinteistöksi, ja nyt kiinteistöjako on nykyisen asemakaavan mukainen. Nykyinen asemakaava ei kuitenkaan ole toteutunut, eikä se vastaa nykyisen omistajan tahtotilaa. Asemakaavamuutoksella olisi tarkoitus suojella kiinteistön Vaaturinkadun ja Snellmaninkadun kulmassa sijaitseva asuinrakennus sekä mahdollistaa muiden kiinteistöllä sijaitsevien, osin huonokuntoisten rakennusten purkaminen ja uusien, suojeltavan rakennuksen tyyliin sopivien asuinrakennusten rakentaminen niiden tilalle.

Oheismateriaali: Kaavoitusaloite alkuperäisenä

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää yhden kiinteistön ja se rajautuu pohjoisessa Vaaturinkatuun, idässä Snellmaninkatuun, etelässä ja idässä naapurikiinteistöihin. Suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa AK-aluetta (asuinkerrostalojen korttelialue). Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1150 m².

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Liite A: Kartat

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä keskustatoimintojen alue (C).

STRATEGINEN ALUERAKENNEYLEISKAAVA

Kokkolan strategisessa yleiskaavassa, hyväksytty 7.3.2022, suunnittelualue on osoitettu maakuntakeskus-alueena, joka kuuluu vähittäiskaupan suuryksikkövyöhykkeelle, rakenteen tiivistämisen vyöhykkeelle ja kaupunkimaisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (13.1.1992 hyv. oikeusvaikutukseton Kokkolan yleiskaava 2010) suunnittelualueelle on osoitettu merkintä AK: Kerrostalovaltainen asuntoalue.

NYKYINEN ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 9/17 (vahvistettu 10.11.1981). Asemakaavassa kiinteistön käyttötarkoitus on AK (asuinkerrostalojen korttelialue) ja rakennusoikeutta on 750 k-m².

KOKKOLAN KESKIKAUPUNGIN MAANKÄYTÖN JA LIIKENTEEN KOKONAISTARKASTELU

Kokkolan keskikaupungin nykytilaa ja lähitulevaisuuden hankkeita on kokonaisvaltaisesti käsitelty raportissa, joka on julkaistu 14.10.2019. Tässä raportissa suunnittelualueen kehittämiseksi on esitetty suunnitelma ("Kaarlelankadun renessanssi"), joka on pitkälti samanlainen kuin hakijan ehdottama. Raportissa esitetään siis kiinteistölle rakennettavan suojeltavaksi ehdotettavan rakennuksen lisäksi kolme pientaloa.

MAANKÄYTTÖTIIMI

Kokkolan kaupungin maankäyttötiimi käsitteli asiaa kokouksessaan 11.12.2024 ja päätti viedä käynnistämispäätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

KUSTANNUKSET JA SOPIMUKSET

Kyseessä on yksityisen anoma asemakaavan muutos, joka on maksullinen. Kaupunki perii hakijalta kustannukset kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukaisesti siltä osin kun ratkaisu ei palvele mahdollisesti suoraan kaupungin intressiä.

Asemakaavatyön aikana tulee tarvittaessa laadittavaksi Maankäyttö ja rakennuslain 12 a-luvun mukainen maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusneuvotteluiden lähtökohtana on Kokkolan kaupunginhallituksen 14.4.2014 § 221 hyväksymät periaatteet. Maankäyttösopimus on hyväksyttävä ennen kuin kaavamuuos etenee hyväksymisvaiheeseen.

Lähtökohtaisesti uusia yksityisten tontteja ei muodosteta eikä nykyisiä rakennusoikeuksia nosteta.

HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen/tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1 käynnistää asemakaavan laatimisen

- 2 että asemakaavan muutoksen valmistelusta peritään kaupunkisuunnittelun palveluhinnaston 1.1.2020 mukainen korvaus huomioiden kaupungin intressit
- 3 että maankäytösopimuksen tarve tutkitaan ennen asemakaavan hyväksymistä
- 4 että asemakaava on vaikutuksiltaan tavanomainen ja sen hyväksyy kaupunginhallitus

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.