

## Virastokorttelin asemakaavan muutos

Teknisten palveluiden lautakunta 15.08.2023 § 107

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Esa Taka-Eilola

Suunnittelualue sijoittuu keskustan 1. kaupunginosaan rajoittuen pohjoisessa Vieskankatuun, idässä Valtakatuun, etelässä Päivärinnankatuun ja lännessä kortteliin 41. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa keskustan alueen kaupallisten palvelujen tarjonnan kehittäminen, sekä ajantasaistaa asemakaava vastaamaan nykyisiä tarpeita sekä maanomistusolosuhteita.

Voimassa olevassa ajantasa-asetmakaavassa suunnittelualue muodostuu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta (YH), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK), pysäköintialueesta (LP) sekä katualueesta.

Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt neuvottelivat maa-alueiden vaihtamisesta suunnittelualueella. Vaihtokirja oli teknisten palveluiden lautakunnan käsiteltävänä huhtikuussa (tekla 25.4.2023 § 58). Vaihtokirjan jälkeen kaupunki omistaa korttelin eteläosan ja Senaatti-kiinteistöt korttelin pohjoisosan.

Liitteenä olevassa asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueen pohjoisosaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueelle (YH) on määritelty suurin sallittu kerrosluku IV ja rakennusoikeus 5850 + 3300 krs-m<sup>2</sup> toteutuneen tilanteen mukaisesti. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), joka mahdollistaa rakentamista 1800 krs-m<sup>2</sup> I-II kerrokseen.

Kaupunki ja KPO-Kiinteistöt Oy ovat neuvotelleet kiinteistökaupan esisopimuksesta, jonka kohteena on nyt kaavoitettava liikerakennusten korttelialue (KL). Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelialueelle päivittäistavarakaupan rakentaminen. Kiinteistökaupan esisopimus oli teknisten palveluiden lautakunnan käsiteltävänä kesäkuussa (tekla 26.6.2023 § 94) ja etenee edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi.

Oheismateriaalia.

Esittelijä

tekninen johtaja Leena Löytynoja

Päätösehdotus

Lautakunta:

1. päättää ryhtyä asemakaavan laatimiseen, sekä oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen ilmoittamaan kaavoituksen vireilletulosta.
2. oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen asettamaan valmisteluaineiston nähtäville ja varaa osallisille tilaisuuden esittää mielipiteensä MRL:n § 62 ja MRA:n § 30 mukaisesti.

Asian käsittely

Asiantuntijana kuultiin kaavoitusinsinööri Esa Taka-Eilolaa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Teknisten palveluiden lautakunta 14.11.2023 § 161

Valmistelija	<p>kaavoitusinsinööri Esa Taka-Eilola</p> <p>Virastokorttelin asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 23.8.2023 – 6.9.2023 välisen ajan. Valmisteluaineistosta jätettiin yhteensä kuusi viranomaislausuntoa ja yksi mielipide.</p> <p>Kaupunki ja KPO-Kiinteistöt Oy ovat laatineet kiinteistökaupan esisopimuksen (kvalt 11.9.2023 § 44), jonka kohteena on nyt kaavoitettava liikerakennusten korttelialue (KL). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelialueelle päivittäistavarakaupan rakentaminen.</p> <p>Näiden tavoitteiden ja saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta maankäyttöpalvelut on valmistellut liitteenä olevan asemakaavaehdotuksen. Valmisteluvaiheesta saadusta palautteesta kaavoittajan vastineineen on laadittu kooste, joka on kaavaselostuksen liitteenä.</p> <p>Liitteenä asemakaavamuutoksen ehdotusaineisto.</p>
Esittelijä	tekninen johtaja Leena Löytynoja
Päätösehdotus	<p>Lautakunta:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. merkitsee tiedoksi kaavoituksen valmisteluvaiheen palautteen ja hyväksyy kaavoittajan palautteeseen laatiman vastineen.</li> <li>2. oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen asettamaan kaavamutosehdotuksen nähtäville (MRL § 65, MRA § 27).</li> </ol>
Asian käsittely	Asiantuntijana kuultiin kaavoitusinsinööri Esa Taka-Eilolaa.
Päätös	<p>Hyväksyttiin.</p> <p>Käsiteltiin §:n 163 jälkeen.</p>
<p>Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 55 1378/10.02.03/2023</p>	
Valmistelija	<p>vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola</p> <p>Virastokorttelin asemakaavaehdotus materiaaleineen pidettiin nähtävillä 22.11.2023 – 2.1.2024 välisenä aikana. Aineistosta jätettiin kuusi lausuntoa ja yksi muistutus.</p> <p>Muuttuvan maankäytön ja saadun palautteen pohjalta alueelta teetettiin päätöksenteon tueksi erillinen liikenneselvitys (liite 5), jossa tarkasteltiin alueen liikennejärjestelyiden toimivuutta ja liikennemääriä. Toimivuustarkastelun perusteella Valtakadun ja Torikadun risteys toimii hyvin myös suunnitellulla maankäytöllä. Suosituksena kuitenkin on, että suuren jalkakulkijoiden ja koululaisten määrän johdosta liikennevalo-ohjausta tulee jatkossa harkita.</p> <p>Ehdotusvaiheen palautteesta kaavoittajan vastineineen on laadittu kooste, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Tarkempi yhteenveto tehdyistä muutoksista on samassa liitteessä.</p>
Esittelijä	kaupunginjohtaja Maria Sorvisto

Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. merkitsee tiedoksi kaavoituksen ehdotusvaiheen palautteen ja hyväksyy kaavoittajan palautteeseen laatiman vastineen.</li><li>2. hyväksyy asemakaavan muutoksen, jolla muodostuu Ylivieskan kaupungin 1. kaupunginosan kortteli 40.</li></ol>
Asian käsittely	<p>Merk. Juha Koskela saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 15.25.</p> <p>Asiantuntijan kuultiin vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilolaa (etäyhteydellä).</p>
Päätös	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Hyväksyttiin.</li><li>2. Hyväksyttiin.</li></ol>