

Koskipuhdon teollisuuspuiston asemakaavan laajennus

Teknisten palveluiden lautakunta 08.10.2024 § 94

Valmistelija

vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola

Lehtonen Yhtiöt Oy on tehnyt aloitteen logistiikkatoimintojen laajentamisesta uudelle alueelle. Yhtiöllä on Ylivieskassa toimitilat Koskipuhdon kaupunginosassa, mutta toimintojen kasvaessa nykyisellä tontilla ei ole enää mahdollisuutta laajentaa toimintaa.

Ylivieskan kaupunki ja Lehtonen Yhtiöt Oy ovat allekirjoittaneet 16.4.2024 aiesopimuksen, jonka tavoitteena on laatia logistiikkakeskuksen rakentumisen mahdollistava asemakaava suunnittelualueelle. Aiesopimuksen jatkumona ovat kaupunki ja Lehtonen Yhtiöt Oy laatineet osasta suunnittelualueetta kiinteistökaupan esisopimuksen (kvalt 18.6.2024 § 37).

Suunnittelualue muodostuu asemakaavattomasta alueesta ja vuonna 2020 asemakaavoitetusta alueesta, joka on varattu pääosin teollisuuden tarpeisiin. Aluetta rajaa eteläpuolella Savontie (valtatie 27), joka mahdollistaa logistisesti erinomaiset liikenneyhteydet. Liikennöinti on alueelle ajatuksena toteuttaa Savontieltä Palkkitien, Pilaritien ja Laattatien kautta. Maastollisesti alue muodostuu kohti pohjoista laskevasta talousmetsästä, josta Ramboll laatinut erillisen luontoselvityksen kesällä 2024.

Asemakaavaluonnoksessa on suunniteltu muodostettavan pääosin logistiikkatoimintojen mahdollistavaa korttelialuetta. Kaavalla muodostuu lisäksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavalla muodostuu lisäksi puisto- ja katualuetta.

Korttelin 113 pohjoispuolelle Kiviketunpuiston puistoalueelle osoitetaan aluevaraus (s-4) vesilaisissa tarkoitettulle luonnontilaiselle lähteelle. Kiviketunpuiston ja korttelin 113 rajalle esitetään melusuojaus sekä johtovaraus sähkönsiirtolinjalle. Kortteleiden 113 ja 115 Savontien puoleiselle raja-alueelle osoitetaan istutettava alueen osa sekä säilytettävä/istutettava puurivi.

Asemakaavan valmisteluaineisto on kokonaisuudessaan liitteenä.

Esittelijä

tekninen johtaja Risto Suikkari

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 vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilolaa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Teknisten palveluiden lautakunta 21.01.2025 § 4

Valmistelija

vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola

Koskipuhdon teollisuuspuiston asemakaavan laajennuksen valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 16.10.2024 – 30.10.2024 välisen ajan. Valmisteluaineistosta jätettiin yhteensä kolme viranomaislausuntoa, mielipiteitä ei jätetty.

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavaselistusta on täydennetty lausuntojen pohjalta. Kaavahankkeen mahdollistaman logistiikkakeskuksen myötä Savontien liikennemäärät lisääntyvät maltillisesti. Tehdyn tarkastelun mukaan kaavahankkeella ei arvioida olevan vaikutuksia Savontien risteyksen toimivuuteen. Palkkitien ja Laattatien risteyksien katualueen varaukset on todettu riittäviksi pitkiä ajoneuvoyhdistelmiä ajatellen. Suunnittelualueella sijaitsevien viheralueiden merkintää on tarkennettu suojaviheralueeksi (EV) lausuntojen mukaisesti.

Suunnittelualueella sijaitsee vanha maankaatopaikka, jonka maaperää tutkittiin erillisselvityksellä lausuntojen pohjalta. Selvityksen mukaan ”hankealueelle sijoitetut täyttömaa-ainekset luokitellaan kokonaisuutena arvioiden pilaantumattomaksi.”

Saatujen lausuntojen pohjalta ja laadittujen taustaselvityksien pohjalta maankäyttöpalvelut on valmistellut liitteenä olevan asemakaavaehdotuksen materiaaleineen. Valmisteluvaiheesta saadusta palautteesta kaavoittajan vastineineen on laadittu kooste, joka on kaavaselistuksen liitteenä.

Esittelijä

tekninen johtaja Markku Lehkonen

Päätösehdotus

Lautakunta:

1. merkitsee tiedoksi kaavoituksen valmisteluvaiheen palautteen ja hyväksyy kaavoittajan palautteeseen laatiman vastineen.
2. oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen asettamaan kaavamutosehdotuksen nähtäville (MRL § 65, MRA § 27).

Asian käsittely

Asiantuntijana kuultiin vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilolaa.

Päätös

1. Merkittiin tiedoksi.
2. Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 24.03.2025 § 86
1633/10.02.03/2024

Valmistelija

vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola

Koskipuhdon teollisuuspuiston laajennuksen asemakaavahanke käynnistettiin Lehtonen Yhtiöt Oy:n kanssa laaditun aiesopimuksen pohjalta teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 8.10.2024 § 94. Kaavahankkeen tavoitteena on ollut laatia logistiikkakeskuksen rakentamisen mahdollistava asemakaava suunnittelualueelle. Aiesopimuksen jatkumona ovat kaupunki ja Lehtonen Yhtiöt Oy laatineet

osasta suunnittelualuetta kiinteistökaupan esisopimuksen (kvalt 18.6.2024 § 37).

Asemakaavan ehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 31.1.2025 – 3.3.2025 välisen ajan. Ehdotusaineistosta jätettiin yhteensä kuusi viranomaislausuntoa ja yksi muistutus. Ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutuksen pohjalta asemakaavamerkintöjä on tarkennettu mm. pohjoisosan suojaviheralueen puuston säilymisen sekä meluvallin maisemoinnin osalta. Ehdotusvaiheesta saadusta palautteesta kaavoittajan vastineineen on laadittu kooste, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Koskipuhdon teollisuuspuiston asemakaava-alueen pinta-ala on noin 23,44 hehtaaria, josta teollisuusrakentamisen korttelialuetta on noin 19,71 hehtaaria. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle rakentamista enintään kahteen kerrokseen yhteensä noin 52 840 krs-m². Uutta katuverkostoa tulee rakennettavaksi noin 90 metriä.

Esittelijä kaupunginjohtaja Maria Sorvisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto:

1. merkitsee tiedoksi kaavoituksen ehdotusvaiheen palautteen ja hyväksyy kaavoittajan palautteeseen laatiman vastineen.

2. hyväksyy Koskipuhdon teollisuuspuiston asemakaavan laajennuksen, jolla muodostuu Ylivieskan kaupungin 3. kaupunginosan kortteleiden 113 ja 115 osat, sekä katu- ja suojaviheraluetta.

Asian käsittely Asiantuntijana kuultiin vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilolaa.

Päätös Hyväksyttiin.

Asiakohdan käsittelyn jälkeen Taka-Eilola poistui kokouksesta klo 10:14.