

Asemakaavan muutos 1. (Keskusta) kaupunginosan korttelin 4 osa

374/54.00/2020

Teknisten palveluiden lautakunta 06.10.2020 § 78

Kaava-aloite on tullut suunnittelualueen maanomistajalta.

Suunnittelualue sijaitsee 1. (Keskusta) kaupunginosassa korttelissa 4 rajautuen Juurikoskenkatuun ja yleiseen pysäköintialueeseen (LP).

Kaavamuutosalueeseen rajataan mukaan ydinkeskustan yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialueen (ALK) 4 osa, pinta-alaltaan noin 0,2846 ha.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on 3.3.1978 hyväksytyssä asemakaavassa 1930 k-m².

Kaavoituksen lähtökohdat:

Kaavasuunnittelua ohjaa maakuntakaava, Ylivieskan keskustan osayleiskaava ja Keskustan kehittämiseksi laadittu kaavarunko.

Tavoitteet

Kaavamuutosalueen omistussuhteet ovat muuttuneet keväällä 2020. Suunnittelualueelle sijoittuu osittain tyhjillään oleva 1-2 kerroksinen liikerakennus. Kaavoituksen tavoitteena on vastata kiinteistönomistajan aloitteeseen ja hankesuunnitelmaan. Ydinkeskustan kaupunkikuvaan saadaan tällä hankkeella modernimpi ja vetovoimaisempi ilme sekä elinvoimaa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Asemakaavamuutoksella Juurikoskenkatuun ja yleiseen paikoitusalueeseen (LP) rajoittuen osoitetaan ydinkeskustaan tasokasta kaupunkiasumista eli 2- 6-kerroksinen rakennus, johon on mahdollista toteuttaa monenlaista käyttötarkoitusta, kuten asuin-, liike-, toimisto-, majoitus- ja hotellitiloja sekä julkisten palvelujen tiloja.

Kaupungin tavoitteena on kehittää ja eheyttää keskustaa korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa huomioidaan asumisen, liike-elämän ja liikenteen tarpeet. Asukasmäärää keskustassa palvelujen ääressä on tarkoitus kasvattaa. Asunnot asukkaineen elävöittävät ydinkeskustaa.

Keskustan katujen perusparannus ja rakenteellinen uudistaminen on aloitettu 2019. Suunnittelualueeseen rajautuva Juurikoskenkatu toteutetaan katusuunnitelman mukaan kävely- ja pyöräilypainotteisena ja suunnittelualueeseen rajautuvan paikoitusalueen käyttöä

jatkossa monipuolistetaan (mahdollisuus käyttää ajoittain keskustan tapahtuma-aukiona).

Kaupunki ja maanomistaja sopivat asemakaavamuutoksen toteuttamiseen tarvittavasta alueluovutuksesta. Lisäksi suunnittelualuetta koskien tehdään kaavoitus- ja maankäyttösopimus. Maanomistajalla, jolle asemakaavan muuttamisesta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin MRL:ssä säädetään. Kustannuksiin osallistutumisesta on pyrittävä sopimaan ja sopimus voidaan tehdä sitovasti sen jälkeen, kun kaavaluonnos- tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 91 a, b).

Kaavamuutos on merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 52 §). Asemakaavamuutosalueelle tulee laadittavaksi erillinen tonttijako (MRL 79 §).

Oheismateriaalia.

Kaavoittaja: Lautakunta:

1. päättää ryhtyä asemakaavan muuttamiseen sekä oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen ilmoittamaan kaavoituksen vireilletulosta
2. oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen asettamaan asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville ja varaan osallisille tilaisuuden esittää mielipiteitä kaavoituksen valmisteluaineistosta MRL:n 62 §:n perusteella ja MRA:n 30 §:n mukaisesti.

TEKNINEN JOHTAJA: Lautakunta hyväksyy kaavoittajan esityksen.

TEKNISTEN PALVELUIDEN LAUTAKUNTA: Hyväksyttiin.

Asiantuntijana kuultiin kaupunginarkkitehti Risto Suikkaria.