

## Korttelin 18 asemakaavan muutos, AK 0184

Kaupunginhallitus 17.04.2023 § 93

Valmistelija

Kaavoittaja Arttu Salonen

Kaavatoimikunta käsitteli alustavaa asemakaavan muutoksen luonnosta kokouksessaan 7.12.2022 § 9 ja kaavatyöstä järjestettiin viranomaisneuvottelu 13.12.2022 kaupungin, ELY-keskuksen ja alueellisen vastuumuseon kanssa (liite 6).

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnelma sekä luonnos olivat nähtävillä 2.1.-6.2.2023. Asemakaavan muutoksen luonnoksesta jätettiin kahdeksan lausuntoa, joista kuudessa ei ollut mitään huomautettavaa (vastineraportti, liite 3). Mielenpitoja ei jätetty.

Uudelleentarkastelun ja osin lausuntojen perusteella luonnokseen nähden materiaaleja tarkennettiin ja kaavaehdotukseen tehtiin mm. seuraavat tarkennukset:

- LPA-alueelle saa sijoittaa myös pyöräpysäköintiä ja LPA:n kerrosluvuksi tarkistettiin I.
- Määrättiin pyöräpysäköinnin paikkamäärät ja annettiin määräyksiä niiden toteuttamisesta.
- Entisen kaupungintalon kohdan enimmäisrakennusoikeus ja -kerrosluku ( $3400 \text{ k-m}^2/\text{Vlu}^{1/2}$ ) sidottiin vanhan rakennuksen hyödyntämiseen (co2-määräys). Muutoin sen rakennusoikeus ja kerrosluku määriteltiin  $3000 \text{ k-m}^2/\text{Vlu}^{1/2}$ .
- Yli  $4\frac{1}{2}$  kerroksen rakentaminen edellyttää myös laadukkaan lisäselvityksen sen soveltuvuudesta ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan sekä lausuntopyyntöön museoviranomaiselta.
- Ajo -merkintä otettiin pois tontin 10 reunalta, koska kulkuyhteys on määriteltävissä myös ilman ko. merkintää.
- Rakennusalan rajauksia tarkistettiin tonttien 7 ja 10 rajan tuntumasta.
- Lisäksi tehtiin teknisluonteisia tarkistuksia.

Esityslistan liitteenä on asemakaavan muutoksen ehdotus 31.3.2023, kaavaselostus ja sen liitteet (mm. tonttijaon muutoksen ehdotus).

Esittelijä

Kehittämisojohtaja Laaksonen Paavo

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä laaditut vastineet sekä

2. hyväksyä 31.3.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen ehdotuksen liitteineen ja 16.2.2023 päivätyn tonttijaon muutoksen ehdotuksen nähtäville asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kaavaehdotuksessa muodostetaan 1. kaupunginosan (Keskusta) kortteli 18 ja katualuetta. Tonttijaon muutoksessa muodostetaan 1. kaupunginosan korttelin 18 tontit 8-10. Asemakaavan muutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä

Kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja Timo Tamminen saapui kokoukseen etäyhteydellä asian käsittelyn aikana klo 17:13 alkaen.

Kaavoittaja Arttu Salonen poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 17:33.

Kaupunginhallitus 05.06.2023 § 155  
7/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavoittaja Arttu Salonen

Asemakaavan ja tonttijaon muutosten ehdotukset olivat nähtävillä 26.4.-25.5.2023. Kaavasta jätettiin seitsemän lausuntoa, joista kolmessa oli huomautettavaa. Muistutuksia ei jätetty kaavasta tai tonttijaosta. Tiivistelmä palautteista ja vastineet niihin on liitteessä 3.

Saapuneen lausunnon perusteella entisen kaupungintalon tontin kerroslukuja laskettiin, jonka seurauksena myös rakennusoikeuden määrää laskettiin ja poistettiin yli IV $\frac{1}{2}$  -kerroksista rakentamista koskeva lisäselvitysmääräys, koska rakentamista ei osoitettu niin korkeaksi tarkistuksen jälkeen. Kaavan selostus täydennettiin tehtyjen tarkistuksen mukaisesti.

Saapuneen lausunnon, ja siitä johtuneen tarkastelun perusteella nähtävillä olleeseen ehdotukseen nähden hyväksymiskäsittelyyn valmisteltuun kaavan on tehty vähäisinä tarkistuksina seuraavat muutokset:

- tontin 10 kerroslukuja laskettiin Vlu $\frac{1}{2}$  (co2) → IVu $\frac{1}{2}$  (co2) ja IVu $\frac{1}{2}$  → IIIu $\frac{1}{2}$ .
- tontin 10 rakennusoikeutta laskettiin 3400 k-m<sup>2</sup> (co2) → 3000 k-m<sup>2</sup> (co2) ja 3000 k-m<sup>2</sup> → 2600 k-m<sup>2</sup>.
- poistettiin yleismääräys: "Rakennettaessa kerrosluvultaan yli IV $\frac{1}{2}$  rakennuksia, tulee rakentamislupavaiheessa teettää laadukas lisäselvitys sen soveltuvuudesta ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Selvityksestä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta."

Muutokset eivät ole olennaisia, koska vaikutukset ympäristöön pienenevät rakennusoikeuksien ja kerroslukujen pienentyessä. Muutosten jälkeinen toteutus olisi ollut mahdollista myös 31.3.2023 päivätyn ehdotuksen mukaisella ratkaisulla, mutta se olisi mahdollistanut suuremmankin rakentamisen. Kaupunki omistaa tontin, johon tarkistukset tehdään. Edellä mainituista syistä johtuen kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville (MRA 32 §).

Esityslistan liitteenä on 31.3.2023 päivätty ja 26.5.2023 tarkistettu asemakaavan muutoksen kartta määräyksineen, kaavan selostus ja sen liitteet 1-6 (mm. tonttijaon muutos ja vastineraportti).

Esittelijä

Kehittämisojohtaja Laaksonen Paavo

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä laaditut vastineet sekä
2. hyväksyä omalta osaltaan 31.3.2023 päivätyn ja 26.5.2023 tarkistetun kaavan "Korttelin 18 asemakaavan muutos" ja 16.2.2023 päivätyn korttelin

18 tonttien 8-10 tonttijaon muutoksen.

Kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy 31.3.2023 päivätyn ja 26.5.2023 tarkistetun asemakaavan muutoksen, jolla muodostuu 1. kaupunginosan (Keskusta) kortteli 18 ja katualuetta sekä hyväksyy myös 16.2.2023 päivätyn 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 18 tontteja 8-10 koskevan tonttijaon muutoksen.

Päätös

Hyväksyttiin.