

Asemakaavamuutos tontilla 895-8-25-11, puistoalueella 895-8-9903-0 ja suojaviheralueella 895-8-9907-0 / Levysepänkatu 2

233/10.02.03/2022

KHALL 11.04.2022 § 149

Lidl Suomi Ky omistaa tontin 895-8-25-11 osoitteessa Levysepänkatu 2. Tontilla sijaitsee Lidlin myymälä. Yhtiön tavoitteena on rakentaa kokonaan uusi myymälä tontille. Tontin pinta-ala on 8545 m², mutta tontin muodosta johtuen isomman rakennuksen sijoittaminen siten, että pysäköintialue säilyisi väljänä ja turvallisena, on hankalaa.

Uuden myymälän rakentaminen ja sen järkevä sijoittelu onnistuisi luontevimmin kasvattamalla tonttia kaupungin omistamille viereisille alueille, asemakaavan mukaiselle puistoalueelle ja suojaviheralueelle. Lidlin rakennuksen kerrosala on nyt n. 1600 k-m² ja uuden myymälän kerrosala olisi n. 2600 k-m².

Lidl Suomi on pyytänyt asemakaavan muuttamista omistamansa tontin 895-8-25-11 alueella siten, että tontista yhdessä kaupungin omistamien maa-alueiden kanssa, olisi mahdollista saada uuden ja isomman liikerakennuksen rakentamiseen sopiva tontti.

Hankkeen toteuttamiseksi on päädytty laatimaan yhteistyösopimus yrityksen ja kaupungin välillä. Yhteistyösopimuksella sovitaan asemakaavan muutoksen käynnistämisestä ja kaavoituksen tavoitteista sekä osapuolten välisestä kustannusjaosta. Laajennusalueella sijaitsee käytöstä poistettu maanalainen väestönsuoja, jonka purkamisesta aiheutuu kustannuksia. Alueella kulkee myös sähköjohtoja, jotka on siirrettävä uudisrakentamisen tieltä.

Samalla sovitaan siitä, että kaavoitettavaan alueeseen kuuluvia, kaupungin omistamia maa-alueita osoitetaan liitettäväksi Lidl Suomi Ky:n omistamaan tonttiin. Luovutettavista alueista ja luovutushinnoista päätetään erikseen asemakaavamuutoksen laillistuttua.

Alueella on voimassa 24.10.2002 voimaan tullut asemakaava, jossa alueet on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-17), puistoalueeksi (VP-5), jolle saa sijoittaa maanalaisen väestönsuojan sekä suojaviheralueeksi (EV-1). Liikerakennuksen korttelialueella auto-paikkoja on varattava 1 ap/ 35 m² liiketilaa kohden. Tehokkuusluku e=0.3.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kasvattaa Lidlin tonttia niin, että pysäköintialueesta saadaan riittävän turvallinen ja väljä tinkimättä kuitenkaan uuden liikerakennuksen koosta.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut hankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että asemakaavan muutos voidaan käynnistää liitekartan mukaisella alueella, tontilla 895-8-25-11 sekä puisto- ja suojaviheralueilla ja että Lidl Suomi Ky:n kanssa solmitaan hanketta koskeva yhteistyösopimus. Lisäksi kaupunginhallitus päättää kuulla osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL 20.06.2022 § 268

Lidlin alueen asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 11.4.2022 § 149. Samalla on päätetty asemakaavan muutokseen liittyvien tonttijärjestelyjen periaatteista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.4.- 23.5.2022 välisen ajan.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut luonnoksen asemakaavan muutokseksi. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on n. 1,35 ha ja kaavamuutoksella muodostuu liikerakennusten korttelialuetta (KL-17) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

Kaavaratkaisussa Lidlin rakennuksen laajeneminen mahdollistetaan kasvattamalla liikerakennusten korttelialuetta viereiselle puistoalueelle sekä suojaviheralueelle. Suunnittelun pohjana on käytetty Lidlin laatimaa alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa.

Puistoalueella sijaitsee vanhastaan maanalainen väestönsuoja. Väestönsuoja jäi puistoalueelle edellisen asemakaavoituksen yhteydessä, mutta sitä ei ole pidetty kunnossa yli kahteenkymmeneen vuoteen. Kaupungin ja Lidl Suomi Ky:n välisellä sopimuksella on sovittu, että Lidl Suomi Ky vastaa väestönsuojan purkamisesta sekä alueella olevien sähköjohtojen siirtämisestä.

Voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä s – suojeltava alue, on osoitettu liiketontin alueelle, jotta alueella oleva puusto säilyy. Uuden tontin tarkoituksenmukaisen käytön mahdollistamiseksi merkintä on poistettu.

Suojaviheralueella ollut puusto ja puurivi säästetään kaavamääräyksillä.

Liikerakennusten korttelialuetta on yhteensä 13031 m², jossa rakennusoikeutta on 3000 k-m² sekä lähivirkistysaluetta 490 m².

Lisätietoja: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén p. 050 074 3087

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa luonnoksen Lidlin alueen asemakaavan muutoksesta nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 12.09.2022 § 339

Valmistelija: Kiinteistöinsinööri Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Luonnos asemakaavan muuttamiseksi on ollut virallisesti nähtävillä 30.6. -1.8.2022 välisenä aikana.

Luonnoksesta ei ole jätetty huomautuksia. Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota seuraaviin:

- kaavan poikkeamista voimassa olevasta yleiskaavasta ei ole perusteltu.
- pyöräpysäköinnin toteuttamisveloitteesta on hyvä määrätä korttelialueilla, joille sijoittuu kaupallisia palveluita.
- Laivanrakentajantien varren lähivirkistysalueen kaavamerkinnäksi esitetään suojaviheraluetta (EV) lähivirkistysalueen sijaan.
- kaavaluonnoksen rakennusalan sijoittelu ei anna mahdollisuutta olemassa olevan rakennuksen säilyttämiseen; vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden rakennuksen sijoittaminen puistoalueelle lisää kaavan ympäristö- ja ilmastovaikutuksia.
- vaikutusten arvioinnissa on puutteita luonnonympäristön ja ilmastovaikutusten arvioinnissa.

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

- pyöräpysäköintiä koskeva mitoitus lisätty kaavamääräyksiin.
- lähivirkistysalueen merkintä on johdonmukainen Laivanrakentajantien varren muiden viheralueiden kanssa.
- korttelin rakennusala on sijoitettu tontinkäyttösuunnitelman pohjalta eikä sen kasvattaminen nykyiselle rakennusosalalle ole tarkoituksenmukaista.

Kaavaselostusta täydennetty tarvittavilta osin.

Edellä esitetyin muutoksin voidaan asemakaavan muutos asettaa ehdotuksena nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Lidlin alueen eli 8 . kaupunginosan korttelin 25 tontin 11, puistoalueen ja

suojaviheralueen asemakaavamuutoksen sekä korttelialuetta koskevan tonttijaon ehdotuksena virallisesti nähtäville.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 464

Valmistelija: Kiinteistöinsinööri Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ehdotus asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta on ollut virallisesti nähtävillä 23.9. – 24.10.2022 välisenä aikana.

Ehdotuksista ei ole jätetty muistutuksia. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen liitto ovat ilmoittaneet, etteivät anna lausuntoa. ELY-keskus on kommentissaan esittänyt vielä, että lähivirkistysalueen merkintä muutettaisiin suojaviheralueen merkinnäksi ja että kaavan ilmastovaikutuksien tarkastelua tulee täydentää.

Kaavoittaja katsoo, että lähivirkistysaluemerkintä on johdonmukainen kaavan ympäristöön verrattuna.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että asemakaavan muutos ja tonttijako voidaan esittää hyväksyttäväksi.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 8. kaupunginosan korttelin 25 tontin 11 puistoalueen ja suojaviheralueen asemakaavamuutoksen sekä aluetta koskevan tonttijaon omalta osaltaan sekä esittää ne edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 12.12.2022 § 98
456/10.02.03/2022

Esittelijä: Kaupunginhallitus

Päätösehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 8. kaupunginosan korttelin 25 tontin 11 puistoalueen ja suojaviheralueen asemakaavamuutoksen sekä aluetta koskevan tonttijaon.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
