

Asemakaavan muuttaminen 8. kaupunginosan korttelin 30 tontilla 1 autotehtaan kohdalla

2231/10.02.03/2021

KHALL 12.04.2021 § 167

Valmet Automotive Oy hakee muutosta asemakaavaan omistamansa kiinteistön 895-8-30-15 kohdalla. Tarpeet kaavamuutokselle ovat tulleet esille kaupungin ja yrityksen välisissä neuvotteluissa.

Kaavamuutos on tarpeellinen, jotta tehdasrakennuksia voidaan laajentaa autotehtaan tontilla Raumantien suuntaan. Lisäksi on tarvetta tutkia liikenneyhteyksien toimivuutta tontilta Raumantien suuntaan.

Asemakaavassa, joka on tullut voimaan 5.11.2012, alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-4). Korttelialueella myymälä- ja toimistotiloja varten saa käyttää enintään 40 % tontille sallitusta kerrosalasta. Alueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on varattava yksi toimisto- ja tuotantotilojen 100 m² kohden ja yksi myymälätilojen 30 m² kohden. Alueen sisäinen liikennejärjestely tulee esittää laajennuksen yhteydessä. Tontin tehokkuusluku $e = 0.5$.

Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on osoitettu käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Vakka-Suomen maakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2013, alue on merkitty käyttötarkoituksella TP työpaikkojen alueeksi.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkentaa nykyistä asemakaavaa, jotta tehdasrakennusten laajentaminen Raumantien suuntaan mahdollistuu tontilla sekä tarkastella mahdollisuuksia parantaa tontilta kulkemista Raumantien suuntaan.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut hankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Lisätietoja

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, puh. 050 074 3087

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että asemakaavan muutos voidaan käynnistää 8. kaupungin osan korttelin 30 tontilla 11. Lisäksi kaupunginhallitus päättää kuulla osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL 25.04.2022 § 165

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.4. – 31.5.2021 välisen ajan. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 1 kirjallinen mielipide. Mielipiteessä kiinnitettiin huomiota tehtaan laajenemisen ja uuden liittymän aiheuttamaan melun lisääntymiseen.

Raumantien suuntaan melu aiheutuu pääsääntöisesti tontin länsireunassa olevalta koeajoradalta. Rata siirtyy asemakaavan toteutumisen myötä toisaalle, mutta mielipiteen johdosta teetetään meluselvitys nykytilanteesta.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut luonnoksen asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi.

Asemakaavoitettavaa aluetta on laajennettu siten, että nykyisten asemakaavoitettujen alueiden keskellä oleva Raumantien alue otetaan mukaan asemakaavaan. Raumantien varrella oleva kevyenliikenteen väylä on paikoitellen toteutettu asemakaavan mukaiselle puistoalueelle (895-16-9903-0), näillä kohdin muutetaan osa puistoalueesta kaavan mukaiseksi liikennealueeksi.

Tontille 895-8-30-15 on suunnitteilla nesteytetyn maakaasun (LNG) varaston ja siihen liittyvän höyrytyslaitteiston rakentaminen. Hanke on huomioitu tontin kaavamääräyksessä.

Kaavaprosessin aikana tontin 895-8-30-15 ja kiinteistön 895-450-2-4 omistajat ovat solmineet tilusvaihtosopimuksen kiinteistöjen välisen rajan muuttamisesta. Maa-alueiden vaihtaminen näkyy kaavaratkaisussa. Tontista luovutettavalta alueelta asemakaava kumotaan ja tonttiin liitettävästä alueesta tulee asemakaavoitettua aluetta.

Valmet Automotive Oy:n omistamalle tontille on osoitettu uusi liittymä seututieltä 196 (Raumantie), samalla on Raumantien suuntaista tontin istutettavaa osaa kavennettu. Tämä mahdollistaa mm. pysäköintialueen rakentamisen tehdasrakennuksen itäpuolelle.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 8 kaupunginosan kortteliin 30 tontti 16 sekä liikennealuetta (LT). Valmet Automotiven tonttialue osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä T-12.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 72,69 ha, josta korttelialuetta 68,97 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 34486 k-m², tehokkuusluku on e=0,5.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaluonnoksen virallisesti

nähtäville sekä pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 366

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

Luonnos asemakaavan muuttamiseksi on ollut nähtävillä 12.5-13.6.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei tehty huomautuksia.

Luonnoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta. Varsinais-Suomen ELY-keskus on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa on esitetty mm. meluselvityksen perusteella ratkaistavaksi melusuojauksen tarve sekä maantiehen liittyvien katujen näkymäalueiden tarpeellisuus. Kaavan vaikutusten arviointiin on edellytetty täydentämistä alueelle sijoittuvan LNG-varaston ja siihen liittyvän höyrytyslaitteiston osalta sekä hulevesien vaikutusten arviointia.

Asemakaavaehdotuksen karttaan on lausuntojen perusteella tehty täydennyksiä osoittamalla liittymänuolilla maantiehen liittyvät katualueet sekä lisäämällä jalankulun ja pyöräilyn yhteyssillan kaavamerkintä.

Selostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta. Näkemäalueita ja melusuojausta ei selvitysten perusteella ole tarpeen osoittaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 8 kaupunginosan kortteliin 30 tontti 17 sekä liikennealuetta (LT). Valmet Automotiven tonttialue osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä T-12.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 72,69 ha, josta korttelialuetta n. 69 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 345021 k-m², tehokkuusluku on e=0,5.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Autotehtaan alueen asemakaavan muutosehdotuksen virallisesti nähtäville sekä pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 465
739/10.02.03/2022

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

Ehdotus asemakaavan muutoksesta on ollut virallisesti nähtävillä 13.10.-14.11.2022 välisenä aikana. Ehdotuksista ei ole jätetty muistutuksia.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan edellyttänyt, että kaavan vaikutukset hulevesien hallintaan huomioidaan kaavassa. Liikenteen osalta esitetään, että uusi liittymä on osoitettava osaksi korttelialuetta nykyiseen maantiedealueen rajaan saakka, lukuun ottamatta uutta erkanemiskaistaa ja että uuden liittymän näkemäalueet tulisi esittää korttelialueella näkemäalueina. Asemakaavan ilmastovaikutukset tulisi selvittää vaikutusten arvioinnissa. Lisäksi todetaan, että olisi syytä selvittää lausuntojen tarve pelastuslaitokselta ja Tukesilta.

Kaavanlaatija toteaa vastineessaan, että kaavakarttaan on tehty liittymän rajauksen muutokset esitetyllä tavalla. Liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen näkemäalueista 25.2.2011 mukaiset näkemän vähimmäispituudet toteutuvat asemakaavan mukaisella liikennealueella. Näkemäalueita ei ole tarpeen osoittaa tontin puolelle.

Asemakaavan ilmastovaikutukset on lisätty vaikutusten arviointiin, samoin hulevesiin aiheutuvat vaikutukset. Hulevesien hallintaan kiinnitetään huomiota rakennuslupien yhteydessä.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen vain vähäisiä muutoksia, joten kaupunkisuunnittelu katsoo, että asemakaavan muutos voidaan esittää hyväksyttäväksi.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä asemakaavan kiinteistöllä 895-450-2-4 ja maantiedealueella 895-895-0-196, asemakaavan muutoksen tonteilla 895-8-30-14 ja 15, puistoalueella 895-16-990 sekä asemakaavan kumoamisen osalla tonttia 895-8-30-15 ja esittää ne edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
