

## Asemakaavan muutos kiinteistöillä 895-7-1-29 ja 895-7-1-29

Kaupunginhallitus 20.05.2024 § 162  
2133/10.02.03/2024

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

Luonnos asemakaavan muuttamiseksi on ollut virallisesti nähtävillä 14.3. – 15.4.2024 välisenä aikana.

Luonnoksesta ei ole jätetty huomautuksia.

Lausunnot pyydettiin pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen liitolta, ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan kohteen konsultointivyöhyke on huomioitava. Lisäksi todetaan, että pelastustoiminta tulee olla mahdollista kaava-alueella.

ELY-keskuksen lausunnossa on kiinnitetty huomiota asemakaavamääräykseen, joka sallii myös asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Uutta asumista ei alueelle tule osoittaa. Lisäksi lausunnossa todetaan, että kaavassa tulisi osoittaa uudisrakentamiselle ja olemassa oleville rakennuksille rakennusalat.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnossa todetaan, että suunnittelualueella sijaitsee 1890-luvulla rakennettu telakan johtajan asunto, joka on todettu paikallisesti arvokkaaksi. Rakennuksen arvot tulee huomioida kaavassa suojelumerkinnällä.

Ilmastovaikutusten arviointia tulee täydentää ja alueen kasvillisuuden säilymistä voisi tukea kaavaratkaisulla.

V-S liitto ei ole antanut lausuntoa.

Kaavan laatijan vastine:

Suunnittelualueella on rakennusinventoinnin perusteella muutamia rakennuksia, joita ei kaavassa esitetä suojeltaviksi, vaikka niillä olisi historiallista merkitystä. Satama- ja telakka-alueiden laajentumismahdollisuudet ovat maantieteellisten olosuhteitten takia rajalliset. Alueella toimivilla yrityksillä on oltava realistiset mahdollisuudet kehittyä toiminnallisista lähtökohdista. Vanhat teollisuusrakennukset säilyvät niin kauan kuin ne palvelevat käyttäjien tarpeita tai ovat muokattavissa tarpeita vastaaviksi. Tuolloin omistaja pitää rakennukset kunnossa suojelumerkinnästä riippumatta. Myöskään rakennusalojen tarkkaa määrittelyä tai istutettavien alueiden osoittamista ei suunnittelualueen mukaisella, runsaasti tilaa tarvitsevan teollisuuden alueella nähdä tarkoituksenmukaisena edellä esitetystä syystä.

Teollisuusalueen kaavamääräys (T-5) asemakaavaan muutosalueella on säilytettävä samana kuin muun telakan alueen määräys, jotta koko alueen tonttijärjestelyjä on mahdollista toteuttaa muuttamalla tonttijakoa.

Selostusta täydennetty tarvittavilta osin.

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä n. 1,58 ha. Kaava-alueelle on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5) yhteensä 11878 m<sup>2</sup>, jonka rakennusoikeus 11878 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavassa osoitetaan autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 3950 m<sup>2</sup>. Autopaikkojen korttelialueella ei ole rakennusoikeutta, sen poikki on osoitettu ajoyhteys paikoitusalueen takana oleville tonteille.

Asemakaavoitetulle alueelle on laadittu erillinen tonttijako.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Telakkatien alueen asemakaavamuutosehdotuksen sekä aluetta koskevan tonttijaon ehdotuksena virallisesti nähtäville. Ehdotusvaiheessa lausunnot pyydetään V-S liitolta, ELY-keskukselta, alueelliselta vastuumuseolta ja TUKESilta

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---