

Asemakaavan muutos kiinteistöillä 895-7-1-28 ja 895-7-1-29

Asemakaavan muutos kiinteistöllä 895-7-1-28

Kaupunkisuunnittelujaosto 18.01.2024 § 3

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

Työvene Oy:llä on tarve uudelle kokoonpanohallille telakan alueella. Yhtiöllä on vuokrattuna Telakkatiellä tontti 895-7-1-33, mutta tontille ole mahdollista sijoittaa tarvittavan kokoista hallia.

Vaihtoehtoja uuden hallin paikaksi on selvitelty; vaihtoehtoja on vähän, koska tarvittava halli on melko suuri ja uuden hallin tulee sijaita lähellä nykyistä telakka-alueetta.

Kaupunki omistaa Telakkatien varrella tontin 895-7-1-28, jolle halli olisi mahdollista sijoittaa. Tontti on 4.4.2016 hyväksytyn asemakaavan mukaista autopaikkojen korttelialuetta (LPA), joten rakennuksen sijoittaminen tontille vaatii asemakaavan muutoksen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hallin toteuttaminen siten, että suunnittelussa huomioidaan telakan alueen pysäköintijärjestelyt ja kulkeminen Telakkatie 3 ja 5 tonteille.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut hankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää, että asemakaavan muutos voidaan käynnistää liitekartan mukaisella alueella, tontilla 895-7-1-28. Lisäksi kaupunkisuunnittelujaosto päättää kuulla osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelujaosto 29.02.2024 § 12

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

Telakkatien asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 18.1.2024 § 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 1.2- 2.3.2024 välisen ajan.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut luonnoksen asemakaavan muutokseksi. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on n. 1,5 ha ja kaavamuutoksella muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen laaditun alustavan rakennuksen sijoittelusuunnitelman perusteella todettiin, että kiinteistön 895-7-1-28 alueella sijaitseva kunnallistekniikka ja kulkuoikeudet rajoittavat rakennuksen sijoittelua.

Toiminnallisesti ja taloudellisesti paras ratkaisu saadaan, jos suunnittelualueetta laajennetaan ottamalla myös kiinteistö 895-7-1-29 mukaan kaavaan. Kiinteistö 895-7-1-29 on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ja vuokra-alueen muutoksesta on vuokralaisen kanssa alustavasti sovittu.

Autopaikkojen korttelialueen kautta jää edelleen kulkuyhteys Telakkatie 3 ja 5 tonteille.

Hepokarintien katualueelle osoitettu puurivi/istutukset pyritään toteuttamaan ennen kaavan toteuttamista.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta on yhteensä 11878 m², jonka rakennusoikeus 11878 k-m², sen lisäksi kaavassa osoitetaan autopaikkojen korttelialuetta 3950 m².

- Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio
- Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää asettaa luonnoksen Telakkatien alueen asemakaavan muutoksesta nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.
- Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
- Merkittiin, että Laura Kontu poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.29 ja varapuheenjohtaja Merja Koski toimi puheenjohtajana § 13 ajan.

Kaupunginhallitus 20.05.2024 § 162

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.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 1,58 ha. Kaava-alueelle on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5) yhteensä 11878 m², jonka rakennusoikeus 11878 k-m². Lisäksi

kaavassa osoitetaan autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 3950 m². 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.

*kaupunginhallituksen 20.5.2024 § 162 käsittelyssä pöytäkirjan otsikossa ollut virheellinen kiinteistönumero korjattu 3.10.2024 hallintolain § 51 mukaisena kirjoitusvirheen korjauksena: Asemakaavan muutos kiinteistöillä ~~895-7-1-29~~ 895-7-1-28 ja 895-7-1-29

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 244

Valmistelija: Kaupungeingeodeetti Leena Viljanen
Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ehdotus asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta on ollut virallisesti nähtävillä 7.6. – 5.7.2024 välisenä aikana. Ehdotuksista ei ole jätetty muistutuksia. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja alueellinen vastuumuseo ovat antaneet lausunnon ehdotuksesta.

Alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan, että teollisuusalueen laajenemis- ja muutostarpeet on mahdollista huomioida ja paikallisesti arvokkaan johtajan asuinrakennuksen säilyminen turvata, kun alueen rakennusten sijoittelu suunnitellaan huolellisesti. Uudelle rakennukselle ja olemassa oleville rakennuksille tulisi osoittaa rakennusalat. Telakan johtajan asuinrakennus on huomioitava sen arvot turvaavalla sr-merkinnällä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus viittaa luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon ja toteaa, että teollisuusalueellakin voidaan kaavamääräyksillä tukea tehokasta rakentamista ja alueen suhteellista viihtyisyyttä esim. olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja vehreyttämistä tukevilla ratkaisuilla. Lisäksi lausunnossa painotetaan, että uuden asuintilan rakentamisen ei tulisi olla teollisuusalueella mahdollista.

Kaavan ilmastovaikutusten arviointia tulee täydentää ja kaavasta aiheutuvia väistämättömiä ilmastovaikutuksia tulisi pyrkiä kompensoimaan muilla kaavaratkaisuilla. Esim. uusien rakennusten energiatehokkuudesta, uusiutuvan energian tuottamisesta ja hiilineutraaliustavoitteita palvelevien rakenteiden sijoittamisesta määräämällä. Myös olemassa olevaa rakennetta säilyttämällä voidaan vaikutuksia lieventää.

Kaavaratkaisussa ei pyritä vähentämään merkittäviä rakentamisen ilmastopäästöjä ja ilmastomuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Vähintään kaavaan tulisi sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys.

Kaavan laatija viittaa luonnoksesta annettuun vastineeseen rakennusten suojelumääräysten ja kaavamääräyksen osalta. Aurinkokeräimien sijoittaminen rakennusten katolle on sallittu Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä, niistä ei erikseen ole tarpeen antaa kaavassa määräystä. Lausuntojen perusteella kaavaselistusta on täydennetty ja kaavakarttaan on lisätty istutettavia alueita. Kaavaselistusta on korjattu ja täydennetty rakennustietojen osalta. Kaavamääräyksiin on lisätty kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys.

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

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Telakkatien asemakaavan muutoksen kiinteistöillä 895-7-1-28 ja 895-7-1-29 sekä aluetta koskevan tonttijaon ja esittää ne edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 28.10.2024
2133/10.02.03/2024

Esittelijä: Kaupunginhallitus

Päätösehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Telakkatien asemakaavan muutoksen kiinteistöillä 895-7-1-28 ja 895-7-1-29 sekä aluetta koskevan tonttijaon.

Päätös:
