

Asemakaavan muutos Pajala 16, korttelit 6-8

Kaupunkisuunnittelujaosto 24.10.2024 § 46

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

Pajalan teollisuusalueella, Vasarakujalla on kuusi teollisuus- ja varastoalueena käytettävää tonttia, joiden asemakaavamerkintänä on AO-10; erillispientalojen korttelialue, jossa rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan 50 % käyttää teollisuustiloja varten.

Tonteista 5 on rakentunut ja ne ovat pelkästään teollisuuskäytössä. Pienimmät tontit ovat pinta-alaltaan alle 1100 m² ja nykyisen käytön perusteella tarvetta tonttien kasvattamiselle näyttäisi olevan.

Samalla asemakaavamääräyksellä (AO-10) on osoitettu myös Alasinkujan varrella olevat tontit, mutta näiden osalta käyttötarkoitus vastaa paremmin kaavamääräystä. Alasinkujalla on yksi kaupungin omistuksessa oleva rakentamaton AO-10 tontti, joka voidaan ottaa suunnittelualueeseen mukaan.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat Ak 1503, hyväksytty 20.3.1981 ja Ak 1605, hyväksytty 3.1.1992. Suunnittelualue on asemakaavamääräysten mukaista AO-10, VP (puistoalue) ja katualuetta.

Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja rakennetut tontit on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla rakennusten omistajille.

Kaavan rakenne:

Vasarakujan alueen tonttien käyttötarkoitus vaihdetaan ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuus – ja liikerakennusten korttelialueeksi (TYL). Alueen tontteja kasvatetaan ympäröivälle puistoalueelle, jotta alueella onnistuisi paremmin esim. koneiden ja tarvikkeiden varastointi. Usean tontin käyttö on jo nykyisellään laajentunut puistoalueen puolelle. Puiston merkitys alueella on lähinnä suojapuustona ja viheryhteytenä toimiminen. Suojapuustoa ei kaavamuutoksen myötä poisteta teollisuusalueen ja asutuksen väliltä, ainoastaan teollisuusalueen keskeltä.

Alasinkujan alueen rakentamaton tontti poistetaan ja alue osoitetaan puistoalueeksi. Alue on järkevä jättää rakentamattomaksi maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen.



Kaupunkisuunnittelu on valmistellut hankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen asemakaavan muutokseksi.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää, että asemakaavan muutos voidaan käynnistää liitekartan mukaisella alueella Vasarakujan ympäristössä. Lisäksi kaupunkisuunnittelujaosto päättää kuulla osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla sekä asettaa luonnoksen asemakaavan muutokseksi virallisesti nähtäville ja pyytää viranomaisilta luonnoksesta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 39

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

Luonnos asemakaavan muuttamiseksi on ollut virallisesti nähtävillä 8.11. – 9.12.2024 välisenä aikana. Luonnoksesta ei ole jätetty huomautuksia.

Luonnoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta. Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, ettei anna luonnoksesta lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota seuraaviin:

- alueen kaavamääräykseen TYL-2, joka sallii alueelle asumisen; määräys saattaa vaikeuttaa teollisuustoimintojen kehittämistä ja toisaalta asuinympäristönä teollisuusalue ei useinkaan täytä elinympäristölle asetettuja vaatimuksia.
- rakennusalojen sijoittelu olisi hyödyllistä tutkia jo kaavoitusvaiheessa ja osoittaa kaavassa rakennusalat.
- ilmastovaikutusten arvioinnin suppeuteen.

Kaavan laatijan vastine:

- kaavamääräys noudattelee alueella ennestään voimassa olevaa kaavamääräystä
- rakennusalojen osoittaminen alueella ei ole alueen toiminnan luonteesta johtuen tarkoituksenmukaista



- ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,65 ha josta ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus – ja liikerakennusten korttelialuetta on 1,25 ha. Rakentamistehokkuus $e=0,4$, jolla rakennusoikeuden määräksi saadaan 5016 m².

Asemakaavan yhteydessä on laadittu erillinen tonttijako.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Vasarakujan alueen eli 16 . kaupunginosan korttelien 6,7 ja 8 sekä puisto- ja katualueen asemakaavamuutoksen sekä aluetta koskevan tonttijaon ehdotuksena virallisesti nähtäville.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 02.06.2025 § 163

Ehdotus asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta on ollut virallisesti nähtävillä 20.3.-22.4.2025 välisenä aikana. Ehdotuksista ei ole jätetty muistutuksia. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen liitto ovat ilmoittaneet, etteivät anna lausuntoa.

ELY-keskus on kannantotossaan esittänyt edelleen vanhan TYL-2 merkinnän korvaamista joko TY- tai KTY-merkinnällä. ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 *maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta* voimaantulosta ja huomioimisesta uusien kaavojen laadinnassa.

Kaavan merkintä TYL-2 on tarkistettu ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 *maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta* mukaisiksi. TYL-2 merkinnän sijaan korttelialueen on osoitettu KTY-1 alueeksi . KTY-1: Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavamääräyksen sisältö on sama kuin kaavaehdotuksen TYL-2 merkintä, ilman asumiseen liittyvää mainintaa. Merkintä on vain saatettu ajantasalle eikä sitä tarvitse laittaa uudelleen nähtäville.



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

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 16. kaupunginosan korttelien 6, 7 ja 8 sekä puisto- ja katualueen asemakaavamuutoksen sekä aluetta koskevan tonttijaon ja esittää ne edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.52.

Kaupunginvaltuusto 09.06.2025
2620/10.02.03/2024

Esittelijä: Kaupunginhallitus

Päätösehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 16. kaupunginosan korttelien 6, 7 ja 8 sekä puisto- ja katualueen asemakaavamuutoksen sekä aluetta koskevan tonttijaon.

Päätös:
