

Teollisuustie-Apilatie asemakaavan muutos, kaavaehdotus

Ympäristölautakunta 27.02.2024 § 15

Valmistelija/lisätietoja antaa:

Kaavoituspäällikkö Jouni Kiimamaa, p. 02 474 5281

Teollisuustien korttelia 25 koskeva asemakaavan muutos on käynnistetty alun perin yksityisen maanomistajan aloitteesta vuonna 2019. Maanomistajan tavoite aloitusvaiheessa oli se, että Teollisuustien korttelin 25 tontilla 2 sijaitsevaa rakennusta voidaan laajentaa tontille 7 yhdistäen samalla pieniä kiinteistöjä keskenään. Osa tontista 7 kuuluu toiselle maanomistajalle.

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 3.10.2019 (§ 90) esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen käynnistämistä. Lautakunta päätti myös, että kaavahankkeesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ja että lopullinen kaavarajaus selviää tässä vaiheessa. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 16.10.2019 (§ 257) asemakaavan muutoksen vireille tulosta. Kaavan muutos on kuulutettu vireille 25.10.2019 nimellä: Teollisuustie 6 K25 asemakaavan muutos.

Syksyn 2023 kuluessa on neuvoteltu Väylän ja Turun Tunnin junan (nyk. Länsirata Oy) kanssa junaradan alittavasta kevyen liikenteen väylästä, joka muodostaisi uuden kulkuyhteyden Tiilitehtaan alueen ja Kaaritien välille. Alikulku sijoittuisi Apilatie tyhjän liiketontin kohdalle ja reitti sinne kulkisi korttelin 25 läpi. Näiden tavoitteiden pohjalta on edelleen neuvoteltu kaavan jatkamisesta korttelin 25 kaavamuutosalueen maanomistajien kanssa. Heidän kantansa kaupungin tavoitteille oli myönteinen.

Kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu helmikuussa 2024. Siihen on määritelty laajentunut kaava-alue ja kaavan tarkentuneet tavoitteet. Kaavan nimi on tarkistettu muotoon; Teollisuustie-Apilatie asemakaavan muutos. Kaavahankkeesta on laadittu kaavakartan ja kaavaselostuksen luonnos (pvm. 27.2.2024). Kaavan OAS ja valmisteluaineisto ovat esityslistan liitteenä ja niitä esitellään kokouksessa.

Esittelijä:

Paikkatietopäällikkö Lindvall Virpi

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville 30 vrk ajaksi valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 §, MRA 30 §). OAS on nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä päivitetään tarpeen mukaan prosessin kuluessa. Valmisteluaineisto lähetetään tiedoksi viranomaisille ja alueen maanomistajille. Luonnosaineistosta saadut mielipiteet ja mahdolliset viranomaislausunnot otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 21.01.2025 § 4
51/10.01.03/2024

Tiivistelmä: Teollisuustie-Apilatie-asemakaavanmuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli luonnoksena nähtävillä 5.3.-5.4.2024. Luonnoksen johdosta saatiin lausunnot Carunalta, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenteen vastuualueelta ja Väylävirastolta. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen alueiden käyttö – vastuualue ja Varsinais-Suomen liitto ilmoittivat, että heillä ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Mielipiteitä ei kaavaluonnoksen johdosta jätetty. Tiivistelmä lausunnoista ja vastine on esitetty kaavaselostuksessa.

Caruna toteaa lausunnossaan, että kaavoituksen myötä sähkön käyttö alueella tulee kasvamaan ja alueella tarvitaan uusia kaapelointeja sekä mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy pysyvä sijainti.

Varsinais-Suomen liikenteen vastuualue toteaa lausunnossaan, että kaavaluonnoksessa osoitetulle asuinkerrostalon korttelialueelle, jota koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992, on tieliikenteestä aiheutuvan melun osalta hyvä lisätä määräys ulkoseinien ja ikkunoiden ääneneristävyydestä. Tienpitäjä ei vastaa mahdollisen melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.

Väyläviraston lausunnossa ei nähdä estettä uuden alikulun toteuttamiselle. Ennen alikulun toteuttamista tulee laatia Väyläviraston kanssa siltasopimus. Väylävirasto ei osallistu uuden alikulun toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Asemakaavan yhteydessä on myös tarpeen tarkastella uuden alikulun mahdollisia vaikutuksia tärinän ja runkomelun kulkeutumiseen. Alikulkusillat muodostavat radalle epäjatkuvuuskohtia, jotka saattavat lisätä tärinää – ja runkomeluhaittoja ympäristössä. Asemakaavan muutosluonnoksessa radan eteläpuolelle on osoitettu uusi asuinkerrostalojen korttelialue. Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun – ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- runkomelun ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun – ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueella on laajennettu Teollisuustien pohjoispuolella kohti kaakkoa Tokmannille saakka, joka on osoitettu liikerakennusten korttelialueena (KL). Tokmannin kaakkoispuolella oleva, voimassa olevan asemakaavan puistoalue on otettu mukaan kaava-alueeseen ja

osoitettu osaksi KL-korttelialuetta sekä suojaviheralueeksi (EV) olemassa olevan kevytväylän ympärillä. Teollisuustie on otettu mukaan kaava-alueeseen ja osoitettu LPA-1 (autopaikkojen korttelialue) -merkinnällä. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täydennetty ja täsmennetty mm. pysäköinnin, korttelinumeroinnin, tonttijaon, johtoihin liittyvien merkintöjen sekä meluun ja tärinään liittyvien määräysten osalta.

Valmistelija/lisätietoja antaa:

kaavoituspäällikkö Iiris Koivula p. 02 474 5676

Esittelijä:

Paikkatietopäällikkö Lindvall Virpi

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Teollisuustie-Apilatie asemakaavamuutosehdotuksen (7.1.2025) julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § ja MRA 27§ mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.