

Ruoksvuori 2 -asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Kaupunginhallitus 16.05.2022 § 188
809/10.02.03/2022

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila ja kaupunginarkkitehti Olli Arvola, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto on jättänyt rakennuslupahakemuksen 1.11.2021 omistamalleen tontille 680-5-528-9 osoitteessa Kuninkojankaari 17. Rakennuslupahakemus on kohdennettu keväällä 2022 tehdyn tonttijaon myötä uudestaan tontille 680-5-528-10. Tarkoituksena on rakentaa liikerakennus, johon tulee autokaupan yksikkö huolto-, varasto- ja toimistotiloineen. Tontti sijaitsee E18 Turun kehätien ja Kuninkojankaaren välisellä toimitilarakennusten korttelialueella KTY-5. Kortteli kuuluu Ruoksvuori 2 -nimiseen asemakaava-alueeseen.

Kuninkojan kaupunginosaan laadittu Ruoksvuori 2 -asemakaava (kaavatunnus 05:016) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.6.2008 ja saanut lainvoiman 1.8.2008. Kiinteistö Oy Raision Kauppapuisto on hakenut rakennuslupaa tasan 13 vuotta ja kolme kuukautta sen jälkeen, kun asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

MRL:n 60§ 2. momentin mukaan ”Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön ja ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.”

Ympäristöministeriön ja Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan (Ajankohtaista kaavoituksesta -julkaisu, 2012) asemakaavan ajanmukaisuuden avainkysymykset määritellään seuraavasti:

1. Vastaako voimassa oleva kaava kunnan nykyisiin tavoitteisiin ja onko se yleiskaavallisten näkemysten mukainen?
2. Ovatko kaavan mitoitus ja kaavassa osoitetut käyttötarkoitukset ajan tasalla?
3. Minkälaisia vaikutuksia kaavan osittaisella toteutumisella on yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin ja palveluiden järjestämiseen?

Vastaamalla edellä mainittuihin kysymyksiin voidaan Ruoksvuori 2 -asemakaavan ajanmukaisuutta arvioida seuraavasti:

1. Voimassa oleva Ruoksvuori 2 -asemakaava on Raision yleiskaavan mukainen ja vastaa täysin Raision kaupungin tavoitteisiin sijoittaa toimitilarakentamista hyvien liikenneyhteyksien varrelle E18 Turun kehätien tuntumaan. Raision oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa E18 -tien varteen Ruoksvuoren kohdalle on osoitettu PKA -merkintä, mikä tarkoittaa yksityisten tai julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen aluetta. Kuninkojantien varressa, Ikeaa vastapäätä

sijaitsevalla alueella on TKP -merkintä, mikä kuvaa tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alueita. Se, että KOY Raision Kauppapuiston kortteli ei ole vielä rakentunut, ei johdu asemakaavatilanteesta vaan liiketaloudellisista syistä.

Kyseinen tontti on luovutettu kaupungilta alun perin lokakuussa 2008 NCC Property Development Oy:lle ja tontti on viimeisen kerran vaihtanut omistajaa vuonna 2017. Viimeisimmät rakentamisen viiveet investoinnin tekemiseksi ja rakentamisen aloittamiseksi ovat johtuneet vallitsevasta koronapandemiasta.

2. Kuninkojankaaren varren KTY-5 -toimitilakortteleista KOY Raision Kauppapuiston kortteliä lukuun ottamatta kaikki muut toimitilatontit ovat joko osittain rakentuneet tai parhaillaan rakenteilla. Toteutunut ja luvitettu rakennusoikeus alueen toimitilakortteleissa on tällä hetkellä yhteensä 50,60 %, mikä kertoo siitä, että käyttämätöntä rakennusoikeutta on myös rakennetuilla tonteilla vielä jäljellä laajennustarpeita varten. Koko kaava-alueelle jo rakentuneiden kohteiden mukainen käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä 7 554 kem² eli prosentuaalisesti 44,50 %. KOY Raision Kauppapuiston tontilla on rakennusoikeutta 5503 kem², josta tulevan autoliikkeen tarpeisiin ollaan rakentamassa 4688 kem². Laajennusvaraa tontille jää 815 kem². Tämän rakennushankkeen jälkeen Ruoksvuoren alueen liiketonttien rakennusoikeudesta on rakennusluvalla myönnetty yhteensä 78,20 %.

Ruoksvuori 2 –asemakaavassa esitetyt osa-alueiden käyttötarkoitukset ja niiden mitoitus ovat ajan tasalla. E18 Turun kehätien ja Kuninkojankaaren välisille korttelialueille ei ole perusteltua esittää mitään muuta toimintaa kuin nykyisenkaltaista, kaupallisia palveluja ja toimitilaa sisältävää liikerakentamista. Korttelialueet eivät sijaintinsa takia sovellu esimerkiksi asumiselle. Ruoksvuori 2 –asemakaava-alueen eteläosassa sijaitseva vanha olemassa oleva asuinalue, on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AO- tai AP -merkinnöillä. Asuinalueen asemakaavamerkinnot ovat niin ikään ajan tasalla ja koska alueen rakentamattomat tontit ovat yksityisomistuksessa, ne rakentuvat maanomistajien tarpeiden mukaisesti. Turun kehätien ja Kuninkojankaaren väliin, KOY Raision Kauppapuiston korttelin viereen on asemakaavassa osoitettu muinaismuistoalue, joka asemakaavamerkinnot SM mukaisesti jää jatkossakin rakentamatta.

3. Ruoksvuori 2 –asemakaavan katuverkko rakennettiin valmiiksi nopeasti kaavan vahvistumisen jälkeen. Alueen merkittävin väylä on Kuninkojankaari, joka alkaa niin sanotusta Ikean kiertoliittymästä ja jatkuu Turun puolelle Länsinummen kaupunginosaan ja joka toimii samalla Turun kehätien rinnakkaisväylänä Kuninkojantien ja Vahdontien välisellä alueella. Vanhalle Kuninkojantien viereiselle asuinalueelle rakennettiin Kuninkojankaarelta lähtevä Ruoksvuorenkatu uudeksi tonttikaduksi. Asemakaavan mukaisesti toteutetulla katuverkolla on ollut merkittävä vaikutus liikenneympäristön sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen Ruoksvuoren alueella.

Kuninkojankaaren varren toimitilakortteleiden vahvuus on erinomainen sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella ja niin sanotun Ikean liikealueen välittömässä läheisyydessä. Alueelle on rakentunut asemakaavan vahvistumisen jälkeen uusina toimitiloina ulkoiluvälineliike Scandinavian Outdoor, autopesula Kime`s Carwash sekä Buster Store Finland ja Yamaha Center. Alueelle sijoittuu myös Turun Ruoste-Esto, jonka liiketilan ja Scandinavian Outdoor -liikkeen väliin on parhaillaan valmistumassa uusi liikerakennus usealle uudelle liikeyritykselle. Kiinteistö Oy Raision

Kauppapuiston tontille rakennettava autoliike vahvistaa omalta osaltaan alueen vetovoimaa ja luo edustavan julkisivun Turun kehätien suuntaan. Autoliikkeen 13 758 m² kokoinen tontti kattaa lähes 80 % korttelin pinta-alasta ja autoliikkeen tontin rakentamisen jälkeen kortteliin jää vain yksi rakentamaton 3802 m² kokoinen liiketontti.

Ruoksvuori 2:n asemakaavakartassa kyseiselle rakentumattomalle liikekorttelille on asetettu melusuojausvaatimus, jonka mukaan liikerakennuksen Turun kehätien puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A). Lisäksi kaavamääräyksissä edellytetään, että Turun kehätien puolella rakennuksen julkisivun korkeuden tulee olla 10 m sekä rakennuksen julkisivun tulee muodostaa vähintään 70% rakennusalan rajan pituudesta ja lopulla osalla julkisivun rakennetta jatketaan vähintään 3m korkuisena. KOY Raision Kauppapuisto on toimittanut rakennuslupahakemuksen liitteinä mm. energiaselvityksen, kosteudenhallintaselvityksen, tontin pintavesien käsittelyselvityksen sekä meluselvityksen. Meluselvityksen on laatinut Promethor Oy 29.10.2021 ja siihen liittyy myös 21.4.2022 laadittu tieliikennemelun lisätarkastelu. KOY Raision Kauppapuiston liikerakennukselle asemakaavassa asetetut melua koskevat määräykset ovat ajan tasalla ja niitä noudatetaan rakennushankkeessa. Liikennemelun leviämistä on mallinnettu ajanmukaisilla meluselvityksillä.

KOY Raision Kauppapuiston rakentuminen vaikuttaa myönteisesti myös viereisen kaava-alueen omakotialueen asumisviihtyisyyteen, sillä autoliikkeen pitkänomainen rakennusmassa tukee ja parantaa etenkin lähimpien omakotitonttien omaa melusuojausta toimimalla meluseinänä myös omakotialueen suuntaan. Viereinen omakotialue ei kuulu nyt arvioitavaan Ruoksvuori 2 -asemakaavaan vaan se on osa Ruoksvuori -nimistä asemakaavaa (kaavatunnus 05:013). Kyseisellä omakotialueella lähimpänä Turun kehätietä sijaitsevat tontinomistajat vastaavat kuitenkin Ruoksvuoren asemakaavassa annetun määräyksen mukaisesti itse tonttinsa piha-alueen melusuojauksesta, koska heitä koskevan kaavamääräyksen mukaan "pihalle tulee toteuttaa näkymiltä suojattu oleskelualue, jolla päivämeluarvo ei ylitä 55 dB(A).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää Ruoksvuori 2 -nimisestä asemakaavasta (kaavatunnus 05:016) tehdyn MRL:n 60 § mukaisen asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin tuloksena, että Ruoksvuori 2 -asemakaava on ajanmukainen eikä tarvetta kaavan muuttamiselle ole.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jonni Moislahti poistui kokouksesta klo 18.53 ja hänen tilalleen kokoukseen liittyi Eeva Savola.

Kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.58.