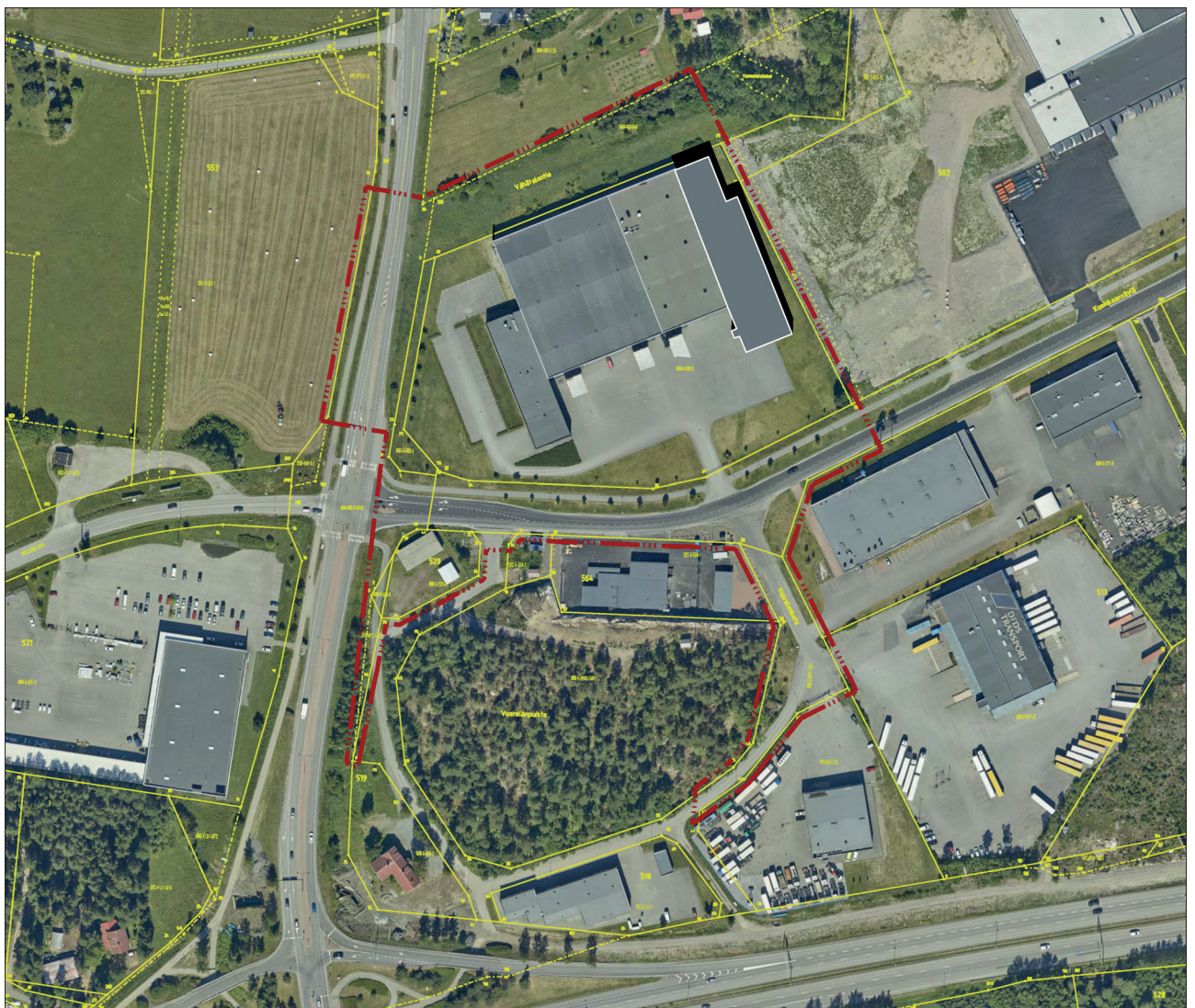


MARTINEXIN LAAJENNUS

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

5. KAUPUNGINOSA (KUNINKOJA)

OSAKORTTELI 502, KORTTELI 520



Vireilletulo	13.4.2022
Kaupunkikehitysjaosto	26.9.2022
Kaupunginhallitus	13.3.2023
Kaupunginvaltuusto	20.3.2023

Kaavatunnus

05:026

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
	Alueen yleiskuvaus	4
	Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt	4
	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
	Maakuntakaava	5
	Raision yleiskaava 2020	5
	Asemakaava	5
	Rakennusjärjestys	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.2	Osalliset ja yhteistyö	6
	Osalliset	6
	Vireilletulo	7
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
	Viranomaisyhteistyö	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet	8
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
5.1	Kaavan rakenne	8
	Mitoitus	8
	Palvelut	8
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	8
5.3	Aluevaraukset	8
	Korttelialueet	8
	Muuta alueet	8
5.4	Kaavan vaikutukset	8
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	8
	Muut vaikutukset	9
5.5	Ympäristön häiriötekijät	9
5.6	Kaavamerkinnot ja – määräykset	9
5.7	Nimistö	9
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	9
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	9
6.3	Toteutuksen seuranta	9

Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee osaa kiinteistöä 895-0-2012.

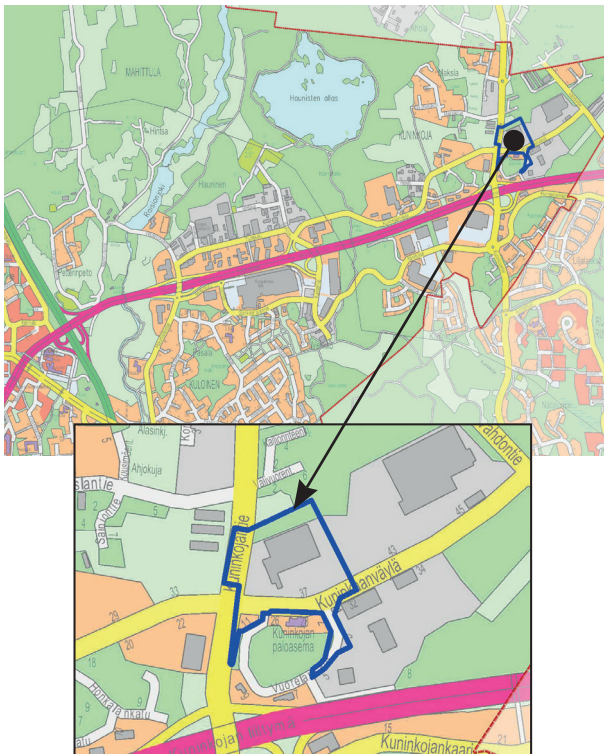
Asemakaavalla muodostuu kaupunginosan 5 (Kuninkoja) liikennealuetta.

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 5 (Kuninkoja) osakortteliä 502 ja kortteliä 520 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 5 (Kuninkoja) kortteli/tontti 502/3, kortteli 520 sekä virkistys-, liikenne ja katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raision 5. kaupunginosassa (Kuninkoja) Kuninkojantien ja Kuninkaankäytävän risteyksen koilliskulmassa Kuninkojan paloasemaa vastapäätä, Raision torilta n. 4 km koilliseen. Alueen pinta-ala on n. 4,7 ha.



Alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Martinexin laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos. Työn tavoitteena on mahdollistaa korttelin 502 tontilla 3 olevan tuotanto- ja varistorakennuksen lisärakentaminen. Nykyinen rakennusoikeus ($e=0.35$) on tarkoitus korottaa viereisen tontin mukaisesti

$e=0.55$:teen. Nykyisen tontin rajat ja käyttötarkoitus eivät muutu. Kaavamuutokseen sisältyy lisäksi kortteli 520 (ET) sekä katu-, puisto- ja liikennealueita, joiden osalta todetaan kaavan ajantasaisuus (=voimaan ei jää pieniä erillisiä suikaleita nykyisestä kaavasta). Kuninkojantien alueelle laaditaan uutta kaavaa muuttamatta korttelialueiden rajoja.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavanmuutosanomus saapunut 16.2.2021
- Kuulutus vireille tulosta vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa (julkaistu 13.4.2022)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 13.6.2022
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 16.8.2022 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 16.-31.8.2022
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa, 26.9.2022
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta lokakuussa (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, 17.10. - 15.11.2022
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, 13.3.2023
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, 20.3.2023

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla olemassa olevan tuotanto- ja varistorakennuksen tontin rakennusoikeutta korotetaan tehokkuuslukuun $e=0.55$ ($=14\,300\text{ k-m}^2$). Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus on $e=0.35$ ($=9100\text{ k-m}^2$). Uutta rakennusoikeutta muodostuu siten 5200 k-m^2 . Muilta osin asemakaavan muutoksessa todetaan nykyinen tilanne.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä katujen tai yhdyskuntatekniikan lisärakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakennettua yritysaluetta. Korttelin 502 tontille 3 on rakennettu tuotanto- ja varastorakennus, jonka kerrosluku on II ja kerrosala on 10 241 m². Piha-alue on asfaltoitua pysäköintialuetta ja nurmikkoa. Tontin katujen puoleisille sivuille on istutettu puita. Maasto on tasaista. Tontin pohjoispuolella oleva puistoalue on entistä peltoa, johon on alkanut harvakseltaan tulla puustoa. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katu- ja liikennealueita sekä Kuninkaanväylän eteläpuolella oleva yhdyskuntateknisen huollon korttelialue, johon on rakennettu I-kerroksinen toimitilarakennus, jonka pinta-ala on 200 k-m².

Rakennettu ja luonnonympäristö, suoje- lu ja häiriöt

Suunnittelualueella ei ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja.

Suunnittelualueella ei ole inventoituja luonnonympäristön suojelukohteita.

Kunnallistekniset verkostot sekä kaukolämpö sijoittuvat Kuninkaanväylän ja Vuorelankadun katualueelle.

Suunnittelualueen toiminnot eivät edellytä meluselvityksiä tai melun torjuntatoimenpiteitä.

Maanomistus

Suunnittelualue on Kuninkojantien liikennealuetta lukuun ottamatta Rasion kaupungin omistuksessa. Korttelin 502 tonttia 3 hallinnoi Koy Kuninkaanväylä pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kortteli 520 on vuokrattu DNA Oy:lle.

Kaavatyön aikana laaditaan tarpeelliseksi katsottavat sopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Tavoitteilla pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa

Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tavoitteissa edellytetään Kuloistenniityn suunnitteluun liittyen mm. seuraavaa

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viher-

alueverkoston jatkuvuudesta.”

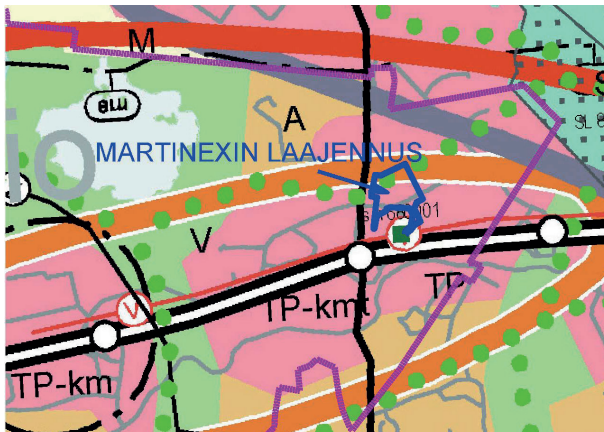
Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja se on määrätty voimaan 27.8.2018. Luonnonarvojen ja varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 14.6.2021 ja määrätty voimaan 13.9.2021.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi / kohteeksi (TP). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten ja yksityisten palveluiden, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuuslaitosten alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. SUUNNITTELMÄÄRÄYS: alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Lisäksi alue on vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuetta. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue. SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksioitä tai keskittymiä. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen on mahdollista Raision Mylly-Hauninen-Kuninkoja eteläosan, Turun Itäharju-Biolaakson ja Kaarinan Piispanristin alueilla ja edellyttää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen hyvää saavutettavuutta ja ympäristön laatua parantavaa kehittämistä. Kaupan mitoitus alueittain on osoitettu erillisessä taulukossa.

Suunnittelualueen pohjoisreunaa viistää ulkoilureitti / ohjeellinen ulkoilureitti. SUUNNITTELYMÄÄRÄYS: Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti. Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina.

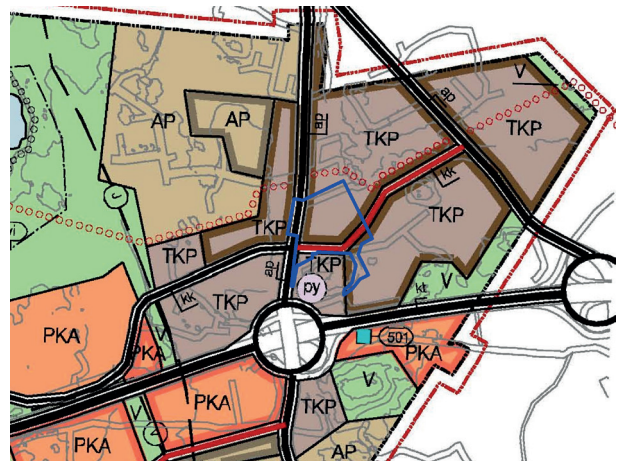


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020.

Alue on Raision yleiskaavassa vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuvaa tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alue (TKP). Kuninkojantie on merkitty kantatieksi tai alueelliseksi pääkaduksi, jonka välittämän liikenteen tulee sopeutua väylien viereisten alueiden toimintoihin ja kaupunkikuvaan, ja jonka varsien maankäyttöä tehostetaan julkista liikennettä hyödyntäen. Väylän varrella on kaupunkikuvallista eheyttämistarvetta. Kuninkaanväylä on merkitty suunnitelluksi kokoojakaduksi.



Ote yleiskaavasta 2020

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Logistiikka-keskuksen asemakaava (kaavatunnus 05:009), joka on tullut voimaan 8.10.2003. Kaavassa kortteli 502 on osoitettu Tuotanto- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-8). Sen rakennusoikeus on e=0.35. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +60.0.

- Korttelialueelle saadaan sijoittaa tavaraliikenteen terminaali- ja varastotiloja sekä näitä palvelevia tuotanto-, liike- ja toimitiloja.
- Rakennusten tulee mittasuhteiltaan, julkisivupintojen materiaalin, pintakuviointin ja värien sekä mainoslaitteiden osalta olla sopusoinnussa olevan rakennetun ympäristön kanssa ja täyttää korkeat ympäristökuvalliset vaatimukset. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää harmaata metallilevyä.
- Rakennusten pääsuunta tulee olla rakennusalan kadunpuoleisen rajan suuntainen

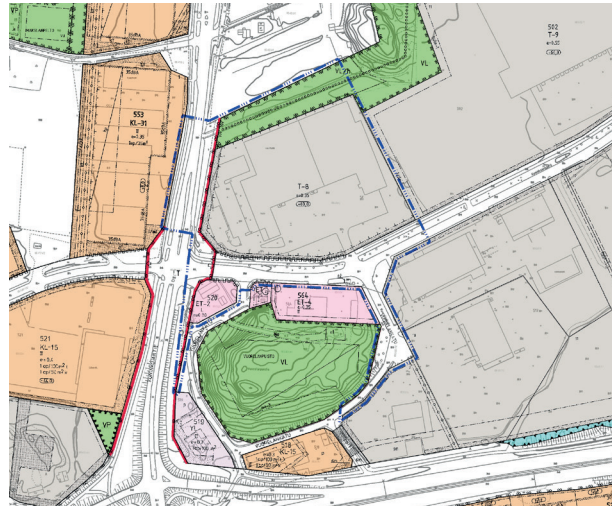
tai sitä vastaan kohtisuorassa.

- Tonteilla tulee sijoittaa henkilökunnan ja asiakaspysäköinnin tarvitsemat autopaikat.
- Tontin raja-alueella tulee rakennettavat maastonkorkeudet sopeuttaa tonttiin rajautuvan virkistysalueen oleviin korkeussuhteisiin.
- Istutusalueeksi osoitetut tontinosat tulee istuttaa pensain ja lehtipuvin. Alueelle saadaan sijoittaa tontin ajoliittymät.
- Ajoliittymiä saadaan rakentaa toiminnan tarvitsema määrä. Liittymän rakenteet saavat leveydeltään olla enintään 12 m.
- Ulkovarastorakennelmia koskevat samat asemakaavamääräykset kuin päärakennuksia.
- Korttelialueet saa aidata. Aidan tulee olla läpinäkyvä ja sinisävyinen, enimmäiskorkeudeltaan 2.1 metriä.
- Korttelissa 517, Ohikulkutien varressa aita on sijoitettava rakennusalan rajalle ja kasvillisuusvyöhyke on istutettava Ohikulkutien viereiselle tontin osalle.

Kortteli 520 on Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten korttelialuetta (ET-2). Sen rakennusoikeus on $e=0.30$ ja suurin sallittu kerrosluku on II.

- Rakennusten tulee mittasuhteiltaan, julkisivupintojen materiaalin, pintakuviointin ja värien sekä mainoslaitteiden osalta olla sopusoinnussa olevan rakennetun ympäristön kanssa ja täyttää korkeat ympäristökuvalliset vaatimukset. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää harmaata metallilevyä.
- Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa naapuritontteihin, katualueeseen tai virkistysalueeseen rajautuvilta osilta.
- Istutusalueeksi osoitetut tontinosat tulee istuttaa pensain ja lehtipuvin. Alueelle saadaan sijoittaa tontin ajoliittymät.
- Korttelialueet saa aidata. Aidan tulee olla läpinäkyvä ja sinisävyinen, enimmäiskorkeudeltaan 2.1 metriä.

Lisäksi kaavamuutosalueeseen sisältyy katualuetta, liikennealuetta (LT) ja lähivirkistysaluetta, jossa tulee tehdä maastonhoitotoita ja istuttaa metsää (VL/h).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2022.

Pohjakartta

Pohjakartta on Raision kaupungin mittauspalveluiden laatima. Pohjakartta täyttää JHS 185 suosituksen.

Raision kaupunki siirtyy N2000 –korkeusjärjestelmään 1.1.2016. Korkeuskäyrien luonnin lähtöaineistona on käytetty korkeusmallia, jonka ruutukoko on 2 m x 2 m ja korkeustiedon tarkkuus 0,3 metriä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistö Oy Kuninkaanväylälle on myönnetty poikkeamislupa (tela 13.4.2021) 27% rakennusoikeuden ylitykselle. Poikkeamisluvan yhteydessä Kiinteistö Oy Kuninkaanväylä on anonut asemakaavan muutosta 16.2.2021. Anomuksessa pyydetään tontin rakennusoikeuden korottamista ympäristön tonttien mukaisesti tehokkuuslukuun $e=0.55$. Kaavatyö on tullut vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa (julkaistu 13.4.2022). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaupunkikehitysjaostossa kaavaluonnoksen yhteydessä 13.6.2022.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhteisöt, naapurit sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin

kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, kaupunkikehitysjaosto, lautakunnat ja kaupungin henkilöstö sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Kaavan valmistelee Raision kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

Vireilletulo

Vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2022 Kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 13.4.2022.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 13.6.2022 sekä lähetettiin sähköpostilla Varsinais-Suomen Ely -keskukseen ja Varsinais-Suomen liittoon. Ilmoitus hankkeesta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen naapureille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisin käytännön 16.-31.8.2022. Kaavasta ei saapunut mielipiteitä. Lausunnon kaavasta antoivat Caruna Oy ja Raision Vesi Oy. Caruna Oy:n lausunnossa pyydettiin huomioimaan alueella jo oleva puistomuuntamo. Puistomuuntamon rakennusala (noin 20 m²) tarkennettiin kaavaan toteutuneen tilanteen mukaisesti. Raision Vesi Oy toteaa lausunnossaan, että kaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita verkostoon. Liittymismaksujen osalta noudatetaan tavanomaisia käytäntöjä. Palosammutusveden riittävyys tulee tarvittaessa varmistaa säiliöratkaisuin.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.10.-15.11.2022. Julkisesta nähtävilläolosta kuulutettiin 17.10.2022 Raision kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Kaavaehdotuksesta ei saapunut muistutuksia. Kaavasta saatiin lausunnot Caruna Oy:ltä ja Raision Vesi Oy:ltä. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta antoi kommentteja.

Caruna Oy pyysi lausunnossaan lisäämään mahdollisuuden puistomuuntamon rakentamiseen TY-10 korttelialueelle. Asiasta keskusteltiin puhelimitse lausunnon antajan kanssa. Uusi puistomuuntamo voidaan tarvittaessa sijoittaa Kuninkaanväylän eteläpuolella oleville

ET-alueille. T-10 korttelialueelle ei siten tarvita varausta puistomuuntamolle.

Raision Vesi Oy:llä ei ollut lisättävää luonnosvaiheen lausuntoon.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ehdotti, että kaavamääräyksiä täydennetään hulevesien käsittelyn osalta. Hulevesiä tulisi pyrkiä imeyttämään paikallisesti. Asemakaavan muutoksessa olisi hyvä huomioida mahdolliset yrityksen tulevaisuudessa tarvitsemat uudet energiaratkaisut. Myös luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen tai lisäämiseen voisi kiinnittää enemmän huomiota rakentamisen ulkopuolelle jäävillä alueilla. Pelkästään istuttamiseen ohjaaminen saattaa lopulta kuitenkin tuottaa esimerkiksi hyönteisten tarpeisiin riittämätöntä, monimuotoisuudeltaan köyhää, viheraluetta. Kannanottoon on sisällytetty esimerkkejä käytössä olevista kaavamääräyksistä, joilla pyritään mm. edistämään aurinkoenergian käyttöä ja lisäämään luonnon monimuotoisuutta, ja siten pienentämään kaavan negatiivisia ilmastovaihteluita:

- Kortteleissa tulee/saa tuottaa aurinkoenergiaa.
- Asemakaava-alueelle saa sijoittaa hiilineutraaliustavoitteita palvelevia rakenteita. Ne eivät saa aiheuttaa haittaa alueen käyttötarkoitukselle.
- Kattopinnat tulee/saa hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkosähkön tuottamiseen.
- Korttelialueella tulee kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin, talousrakennuksiin, auto- ja pyöräily- ym. katoksiin rakentaa viherkatto.
- Korttelialueella tulee rakentamattomat tontinosat säilyttää luonnonmukaisina tai istuttaa. Istutuksissa tulee käyttää alueen luontaista kasvillisuutta ja luonnonpuita.
- Korttelialueella tulee toteuttaa riittävä määrä sähköautojen latauspaikkoja.

ELYn liikennevastuulla ei ole ehdotukseen lausuttavaa.

Suunnittelualue on jo pääosin rakennettu. Hiilineutraaliustavoitteita tukevia energiaratkaisuja on mahdollista toteuttaa jo nykyisillä kaavamääräyksillä. Hyvin yksityiskohtaisten kaavamääräysten sisällyttäminen on usein ongelmallista mm. teknisen kehityksen nopeuden suhteesta asemakaavan vuosikymmeniä kestävään ohjausvaikutukseen. Kaavaan lisätään määräyshulevesien viivyttämisestä T-10 korttelialueella. Istutettavien alueiden määrystä tarkennetaan monipuoliseen lajistoon kannustavaksi.

Lausuntojen perusteella kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkennukset:

- Hulevesien viivytykskapasiteettia on rakennettava $1\text{m}^3 / 100\text{ m}^2$ uutta läpäisemätöntä pintaa kohti.
- Muutettu istutettavien alueiden määräystä muotoon "Istutettavaksi merkityille tontin osille tulee istuttaa monipuolisesti pensaita, lehtipuita ja maanpeitekasveja. Alueelle saadaan sijoittaa tontin välttämättömät ajoneuvoliittymät."
- Muutettu aidan väriä koskeva määräys sinisävyisestä harmaasävyiseksi. Nykyinen toteutettu aita on harmaasävyinen ja ympäristöön soveltuva.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi ELY-keskukselle ja Varsinais-Suomen liittoon. Varsinais-Suomen liitto ei ilmaissut tarvetta antaa lausuntoa. Kaavaehdotuksessa kaava-alueetta laajennettiin koskemaan myös Kuninkojantien liikennealuetta, joka on osin asemakaavoittamaton. Asiasta on tiedotettu sähköpostilla Varsinais-Suomen ELY-keskukselle (Annakaarina Lamminpää). Kaavaehdotuksesta pyydetään ELY-keskuksen lausunto.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kiinteistö Oy Kuninkaanväylän laajentamistarpeet. Rakennusoikeus on tarkoitus nostaa ympäristön kiinteistöjen mukaiseksi ($e=0.55$).

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksesta ei ollut tarpeen laatia vaihtoehtoisia luonnoksia. Kaavaratkaisu perustuu maanomistajan esittämiin suunnitelmiin.

5 ASEMKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa korttelien rajat, katu- ja puistoalueet säilyvät ennallaan. TY-korttelin rakennusoikeus nostetaan ympäristön mukaisesti $e=0.55$. Käyttötarkoitus ja muut määräykset säilyvät ennallaan.

Mitoitus

Tuotanto- ja varastorakennusten korttelialueen (TY-10) rakennusoikeutta korotetaan tehokkuuslukuun $e=0.55$ ($=14\ 300\text{ k-m}^2$). Voimassa

olevassa kaavassa rakennusoikeus on $e=0.35$ ($=9100\text{ k-m}^2$) ja uutta rakennusoikeutta muodostuu siten 5200 k-m^2 .

Palvelut

Alueelle ei sijoitu palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksessa korttelin 502 kaupunkikuvaa ja rakentamistapaa koskevat kaavamääräykset on säilytetty ennallaan. Kaupunkikuvaa ohjataan mm. määräyksillä rakennuksen julkisivumateriaaleista sekä tontin käsittelystä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Kaavaan sisältyy tuotanto- ja varastorakennusten korttelialuetta (TY-10) $26\ 000\text{ m}^2$. Sen rakennusoikeus korotetaan tehokkuuslukuun $e=0.55$ ($=14\ 300\text{ k-m}^2$). Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus on $e=0.35$ ($=9100\text{ k-m}^2$) ja uutta rakennusoikeutta muodostuu siten 5200 k-m^2 . Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (ET-2) on 1469 m^2 . Sen rakennusoikeus on $e=0.30$ ja suurin sallittu kerrosluku on II.

Muuta alueet

Kaavaan sisältyy 9077 m^2 katualueita ja 5878 m^2 liikennealuetta. Virkistysalueita on 4575 m^2 .

Liite 1 Tilastolomake

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun ympäristön suojelukohteita tai inventoituja muinaismuistoja. Tontin lisärakentamisella ei ole vaikutusta rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristön suojeluvarvoihin. Rakennuksen kaupunkikuvallista soveltuvuutta ympäristöön ohjataan kaavamääräyksiin. kaupunkikuvallista soveltuvuutta ympäristöön ohjataan kaavamääräyksiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualain, metsälain tai vesilain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai kohteita. Korttelialueiden rajat säilyvät ennallaan. Kaavamutoksella ei ole vaikutusta luontoarvoihin.

Muut vaikutukset

Kaavan toteutuminen tiivistää olemassa olevaa teollisuus- ja yritysalueita.

Liikenne purkautuu Kuninkaanväylälle. Kuninkaanväylän ja Kuninkojantien risteys on ajoittain ruuhkautunut. Nykyiset katu- ja liikennealuevaraukset mahdollistavat risteuksen kehittämistoimenpiteet. Martinexin toimitukset eivät ajoitu huippusezonkiin, joten ne eivät nosta tontin liikenteellistä huippukuormaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Suunnittelualueelle ei sijoitu liikennemelulle herkkiä toimintoja. Kaavamuutoksen mukainen lisärakentaminen ei aiheuta ympäristöön melu-, pöly-, haju- tai muita ympäristöhaittoja.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

T-10 Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.

- Korttelialueelle saadaan sijoittaa tavaraliikenteen terminaali- ja varastotiloja sekä näitä palvelevia tuotanto-, liike- ja toimistotiloja.
- Rakennusten tulee mittasuhteiltaan, julkisivupintojen materiaalin, pintakuvioidin ja värien sekä mainoslaitteiden osalta olla sopusoinnussa olevan rakennetun ympäristön kanssa ja täyttää korkeat ympäristökuvalliset vaatimukset. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää harmaata metallilevyä.
- Rakennusten pääsuunta tulee olla rakennusalan kadunpuoleisen rajan suuntainen, tai sitä vastaan kohtisuorassa.
- Tonteille tulee sijoittaa henkilökunnan ja asiakaspysäköinnin tarvitsemat autopaikat.
- Tontin raja-alueella tulee rakennettavat maastokorkeudet sopeuttaa tonttiin rajautuvan virkistysalueen oleviin korkeussuhteisiin.
- Istutettavaksi merkityille tontin osille tulee istuttaa monipuolisesti pensaita, lehtipuita ja maanpeitekasveja. Alueelle saadaan sijoittaa tontin välttämättömät ajoneuvoliittymät.
- Ulkovarastorakennelmia koskevat samat kaavamääräykset kuin päärakennuksia.

- Korttelialueet saa aidata. Aidan tulee olla läpinäkyvä ja harmaansävyinen, enimmäiskorkeudeltaan 2,1 metriä.
- Hulevesien viivytykskapasiteettia on rakennettava $1\text{m}^3/100\text{m}^2$ uutta läpäisemätöntä pintaa kohti.

VL/h Lähivirkistysalue, jonka alueella tulee tehdä maastonhoitotyötä ja istuttaa metsää.

LT Yleisen tien alue.

ET-2 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

- Rakennusten tulee mittasuhteiltaan, julkisivupintojen materiaalin, pintakuvioidin ja värien sekä mainoslaitteiden osalta olla sopusoinnussa olevan rakennetun ympäristön kanssa ja täyttää korkeat ympäristökuvalliset vaatimukset. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää harmaata metallilevyä.
- Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa naapuritontteihin, katualueeseen tai virkistysalueeseen rajautuvilta osilta.
- Istutusalueeksi osoitetut tontinosat tulee istuttaa pensain ja lehtipuun. Alueelle saadaan sijoittaa tontin ajoliittymät.
- Korttelialueet saa aidata. Aidan tulee olla läpinäkyvä ja sinisävyinen, enimmäiskorkeudeltaan 2,1 metriä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutos perustuu maaomistajan laatimaan suunnitelmaan alueen tulevasta lisärakentamisesta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen voi alkaa asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Toteuttaminen ei edellytä katujen tai kunnallistekniikan lisärakentamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteuttaminen voi alkaa asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Toteuttaminen ei edellytä katujen tai kunnallistekniikan lisärakentamista.

Raisiossa 26 päivänä syyskuuta 2022

Raision kaupunki,
Maankäyttö- ja asumispalvelut

Samu Mattila

Kaupunkikehitysjohtaja

Emma Kaitaa

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto

RAISIO

05:026 Martinexin laajennus

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm 13.4.2022
Ehdotuspvm 26.9.2022
Hyväksymispvm § hyväksyjä

Kaava-alueen pinta-ala 4,6999
Uutta kaavaa 0,3268
Kaavanmuutosta 4,3731

käyttö- tarkoitus	kaava-alue			tehok- kuus e=	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa		uudet työpaikat	auto- paikat	tont- teja kpl
	pinta-ala ha	pinta- ala%	rak.oik. k-m ²		pinta-ala ha	rak.oik. k-m ²	pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m ²			
T	2,6000	100,0	14300	0,55	2,6000	9100	0,0000	5200			1
T YHT.	2,6000	55,3	14300	0,55	2,6000	9100	0,0000	5200			1
VL	0,4575	100,0			0,4575		0,0000				
V YHT.	0,4575	9,7			0,4575		0,0000				
LT	0,5878	39,3			0,2610		0,3268				
kadut	0,9077	60,7			0,9077		0,0000				
L YHT.	1,4955	31,8		0,00	1,1687		0,3268				
ET	0,1469	100,0	441	0,30	0,1469	441	0,0000				1
E YHT	0,1469	3,1	441	0,30	0,1469	441	0,0000				1
YHT	4,6999	100	14741	0,31	4,3731	9541	0,3268	5200			2

RAISIO
MARTINEXIN LAAJENNUS
TILASTOLOMAKE

LIITE 1