



RAISION KAUPUNKI

## ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE

### ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

5. KAUPUNGINOSA KUNINKOJA

KORTTELIT: 526, 538 ja 539

sekä katu-, suojaviher- ja lähivirkistysalueet

RAISION KAUPUNKI  
TEKNINEN KESKUS  
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Vireilletulo  
Tekninen lautakunta  
Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto

Kaavoituskatsaus 2012  
18.4.2017  
12.6.2017

# 5

**RAMBOLL**

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti, nimi ja tarkoitus	1
1.3	Kaavan laatija	1
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>2</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaavan sisältö	2
2.3	Kaavan toteuttaminen	2
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Selvitys suunnittelualueen oloista</b>	<b>3</b>
3.1.1	Yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	3
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Maanomistus	7
<b>3.2</b>	<b>Suunnittelutilanne</b>	<b>7</b>
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
3.2.2	Maakuntakaavoitus	7
3.2.3	Yleiskaavoitus	9
3.2.4	Asemakaavoitus	9
3.2.5	Rakennusjärjestys	9
3.2.6	Rakennuskielto	9
3.2.7	Pohjakartta	9
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun tarve</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Osallistuminen ja yhteistyö</b>	<b>10</b>
4.3.1	Tavoite- ja aloitusvaihe	10
4.3.2	Valmisteluvaihe	10
4.3.3	Ehdotusvaihe	10
4.3.4	Hyväksymisvaihe	11
<b>4.4</b>	<b>Asemakaavan tavoitteet</b>	<b>11</b>
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	11

<b>4.5</b>	<b>Asemakaavaratkaisu ja sen perustelut</b>	<b>12</b>	
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>14</b>	
<b>5.1</b>	<b>Kaavan rakenne</b>	<b>14</b>	
5.1.1	Mitoitus	14	
5.1.2	Palvelut	14	
<b>5.2</b>	<b>Aluevaraukset</b>	<b>14</b>	
5.2.1	Korttelialueet	14	
5.2.2	Muut alueet	15	
<b>5.1</b>	<b>Nimistö</b>	<b>16</b>	
<b>5.2</b>	<b>Kaavan vaikutukset</b>	<b>16</b>	
5.2.1	Vaikutukset voimassa olevaan maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja asemakaavaan		16
5.2.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja talouteen	17	
5.2.3	Vaikutukset kauppaan	17	
5.2.4	Vaikutukset liikenteeseen	19	
5.2.5	Vaikutukset maisemaan	19	
5.2.6	Vaikutukset luonnonympäristöön	19	
5.2.7	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20	
5.2.8	Vaikutukset virkistykseen	20	
5.2.9	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20	
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>20</b>	
<b>6.1</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus</b>	<b>20</b>	

## LIITTEET

1.	Kaava-alueen sijainti	1:20 000
2.	Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta	1:30 000
3.	Ote vaihemaakuntakaavan luonnoksesta	1: 30 000
4.	Ote Raision yleiskaavasta 2020	1:15 000
5.	Ote Kuninkojan osayleiskaavan ehdotuksesta	1:7 500
6.	Voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä	1:3 500
7.	Maanomistus	1:3 500
8.	Kunnallistekninen verkosto	1:3 500
9.	Valokuvia kaava-alueen nykytilasta (2016)	
10.	Tilastolomake	
11.	Valmisteluvaiheen lausunnot ja vastineet	
12.	Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet	

## KAAVAN TAUSTASELVITYKSET

Etelä-Kuninkojan alueen aiempi suunnittelu on perustunut seuraaviin selvityksiin:

- Turun seudun liikennejärjestelmä, liikennejärjestelmäsuunnitelma 2000, 2000
- Kuninkojan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy, Jyrki Matikainen (Oja) 2002
- Kuninkojan virtaamaselvitys, Jaakko Pöyry Infra, Maa ja vesi Oy 2003
- Kuninkojan virtaamaselvityksen päivitys, Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi Oy 2006
- Etelä-Kuninkojan alueen toimivuustarkastelujen päivitys, Traficon Oy 2006
- Raision Kuninkojan kaava-alueen meluselvitys, Kon-Ins Konsultti-insinööri Kari Vehmas Oy, 2006
- Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 2006, Varsinais-Suomen Liitto, Entrecon Oy 2006
- Raision Kuninkojan etelänhoikkaängelmien inventointi ja suunnitelma esiintymien siirtämiseksi uuteen kasvupaikkaan, Suomen Luontotieto Oy 2006
- Kuninkojan osayleiskaava, kehityskuvavaihtoehdot, kaupallisten vaikutusten arviointi Entrecon Oy, 2007
- Kuninkojan osayleiskaava, kehityskuvavaihtoehdot

Nyt laadittavan asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu:

- Kaupallisen kehittämisen kaavalliset edellytykset, Ramboll 4.3.2015
- Liikennetarkastelu, Ramboll 13.10.2016, 12.4.2017

# 1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, joka koskee 18. päivänä huhtikuuta 2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

5. kaupunginosan (Kuninkoja)  
kortteleita 526, 538 ja 539  
sekä katualueen osaa, suojaviher- ja lähivirkistysalueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:

5. kaupunginosan (Kuninkoja)  
korttelit 526, 539 ja 538  
sekä katualueen osa, suojaviher- ja lähivirkistysalueet.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti, nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Raision kaupungin kaakkoispuolella Kuninkojan kaupunginosassa. Alue rajoittuu etelässä Turun kaupungin rajaan, pohjoisessa Ohikulkutiehen (E 18), idässä suojaviheralueeseen, liikekorttelialueisiin ja Itäniitynkatuun ja lännessä Suoniityntien ja Itäniityntien kulmaan.

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Etelä-Kuninkojan liikealue. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa kaavamerkinnot ja -määräykset vastaamaan liikekiinteistöjen nykyistä toimintaa ja mahdollistaa muuttuneet tarpeet ja samalla huomioida kaavamuutoksen juridiset reunaehdot ja MRL:n kaupan ohjaukseen liittyvät säädökset.

*Liite 1: Kaava-alueen sijainti*

## 1.3 Kaavan laatija

Kaavan laatija:	Tiina Heikkilä, Annu Tulonen Ramboll Finland Oy Niemenkatu 73 15140 LAHTI
Viite:	1510014160
Päivämäärä	12.4.2017

Raision kaupungilta kaavatyöhön ovat osallistuneet kaupunginarkkitehti Olli Arvola ja suunnitteluavustaja Marjo Koskinen. Toimialojen puitteissa valmisteluun ovat osallistuneet myös kaupungin asiantuntijoita maankäyttö-, ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo kaavoituskatsauksessa 2012, 23.3.2012.

- kaavamuutosanomukset / Kesko, TOK, Virtanen-yhtiöt
- aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.3.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavamuutoksen luonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 8.11.2016 (josta tiedoksi kaupunginhallitukselle).
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta (Turun Seutusanommat länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 17.11. - 16.12.2016.
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavan muutosehdotus teknisessä lautakunnassa, 18.4.2017
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta (Turun Seutusanommat länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaihe julkisesti nähtävillä 27.4. – 26.5.2017
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksessa, 12.6.2017
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginvaltuustossa, 19.6.2017 (arvio)

### 2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavamuutoksella päivitetään kortteleissa 526,538 ja 539 kaava vastaamaan paremmin nykytilannetta ja mahdollistetaan kaupallisten toimintojen kehittäminen.

**KM-5, KM-6** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön/-yksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan (Esim. rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin. Lisäksi alueelle saa sijoittaa muun erikoistavarakaupan paikallisen suuryksikön/suuryksiköitä sekä muita liike-, palvelu-, toimisto- ja varastotiloja.

**KM-7** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön/-yksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan (rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin. Lisäksi alueelle saa sijoittaa polttoaineen kylmäjakeluaseman, muun erikoistavarakaupan paikallisen suuryksikön/suuryksiköitä sekä muita liike-, palvelu-, toimisto- ja varastotiloja.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 16,7 ha. Asemakaavamuutoksella muodostuu liikerakennusten korttelialueita 13,4 ha, suojaviheralueita 1,1 ha, lähivirkistysaluetta 1 ha ja katualueita 1,2 ha. Liikerakennusten korttelialueella rakennusoikeutta on yhteensä 51 400 k-m<sup>2</sup>, josta 400 k-m<sup>2</sup> kuuluu alueella olevan maatilapihapiirin rakennuksille.

Rakennusoikeudesta enintään 40 % voidaan toteuttaa muun kuin tilaa vaativan erikoistavarakaupan käyttöön. Päivittäistavarakaupan itsenäisten myymälöiden osuus kaava-alueella on enintään 2 000 k-m<sup>2</sup>/kortteli, yhteensä enintään 6 000 k-m<sup>2</sup>. Muun erikoistavarakaupan yhteydessä päivittäistavarakaupan osuus voi olla enintään 500 k-m<sup>2</sup>/kortteli, yhteensä enintään 1 500 k-m<sup>2</sup>. Erikoistavarakaupan yhteydessä olevan päivittäistavarakaupan osuus jää kaikissa kortteleissa alle 5 % erikoistavarakaupan kokonaismäärästä.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Ennen kaavan toteuttamista selvitetään erikseen toteuttamisaikataulu sekä muutoksista aiheutuvien kustannusten jakautuminen kaupungin ja kiinteistönomistajien kesken. Korttelissa 538 tulee varautua maaperän puhdistamistarpeeseen ennen rakentamista.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue on Turun kaupunkiseudun merkittävä kaupallisten palveluiden aluetta. Ohikulkutien eteläpuolella sijaitsevalla Etelä-Kuninkojan liikealueella useita suuria liikerakennuksia, joista kolme on suunnittelualueella kortteleissa 539 ja 526. Alueen itäosan korttelialueella 538 on rakentamaton, avoin pelto. Korttelin 539 lounaisreunassa on asuinrakennus pihapiireineen. Alueen ulkoilureitti ja pyörätiet jatkuvat Turun puolelle.

Etelä-Kuninkojan liikealueen rakentuminen alkoi vuoden 2006 lopulla alueen ensimmäisen asemakaavan saatua lainvoiman. Kaavamuutosalueella toimivat kaavan luonnosvaiheessa suuret kaupaliikkeet K-rauta, Power/Expert, Asko, Budget Sport, K-supermarket (KL-26) sekä Kodin Ykkönen, Gigantti, Musti ja Mirri, Sotka, Jysk (K-34). Suunnittelualueen ulkopuolella, mutta Etelä-Kuninkojan kaupallisten palveluiden alueeseen kuuluvana toimivat Biltema (KM-3) ja Ikea (KM-2).

Kaupallisessa toiminnassa suunnittelualueella on nyt yhteensä 38 888 k-m<sup>2</sup> voimassa olevan asemakaavan mahdollistaessa yhteensä 51 400 k-m<sup>2</sup>.

Ehdotusvaiheessa kaupan toimijat ovat jonkin verran muuttuneet. Kodin 1 on lopettanut toimintansa ja rakennuksen alakerrassa toimii urheilutarvikeliike Stadium Outlet.

Eteläisimmässä osassa ja kortteleiden 538 ja 539 välissä on lähivirkistys- ja suojaviheraluetta. Muutosalueen pohjoispuolelta tuleva Makslanoja virtaa putkessa suojaviheralueen läpi ja yhtyy Kuninkojaan Turun puolella.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue on alavaa, entistä viljelyaluetta, joka etelä- ja itäpuolella rajautuu maisemallisesti ympäristöstään hieman kohoaviin metsäalueisiin. Alueella on yksi rakentamaton kortteli, joka on osin peltoa ja reunoiltaan ns. joutomaata. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle on rakentunut pientaloaluetta. Pohjoisessa maisemaa hallitsee Ohikulkutie ja lännessä alue rajautuu metsäiseen lähivirkistysalueeseen. Lähimaisemaa ja taajamakuva hallitsevat liikerakennukset, liikenneväylät ja pysäköintialueet.

##### Maasto ja topografia

Kaavamuutosalueen maasto on laakeaa, alueella ei ole mainittavia korkeuseroja.

##### Maaperä

Maaperä on savikkoa, lähistön puustoisten alueiden maaperä on pääosin kallioista ja niiden reunoja kiertää vaihtelevan levyinen moreenivyöhyke.

##### Pinta- ja pohjavesiolot

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Kuninkojan uoma kerää sadevettä laajalta valuma-alueelta.

##### Pienilmasto

Alavan kaava-alueen ja puustoisten pohjoisrinteiden rajakohtiin muodostuu lumenviipymäalueita. Kuninkojan laakso on kylmän ilman laskeuma-alueita ja sumunmuodostumisaluetta. Pohjoisessa Ohikulkutie ja etelässä puustoiset kukkulat patoavat kylmän ilman estäen sen virtaamisen pois alavalta alueelta.

##### Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutosalue on ihmisen muokkaamaa, pääosin rakennettua ympäristöä. Voimassa olevan asemakaavan toteutumaton korttelialue 538 on osin viljelykäytössä ja osin joutomaata entisen kasvihuonetoiminnan päätyttyä.

Kaavamuutosalueella ei esiinny luonnonsuojelulaisissa (29 §) määriteltyjä suojeltuja luontotyypppejä. Kuninkojan varressa Itäniityntien eteläpuolella on etelänhoikkaängelmän esiintymä (Turun kaupungin pienvesi-inventointi 2001). Laji on alueellisesti uhanalainen ja valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji.

Alueen länsipuolella sijaitseva metsäalue on tärkeä ekologisena viherkäytävänä. Metsäalue yhdistää Kuninkojan-Metsäkylän laajan yhtenäisen metsäkokonaisuuden pohjoisen suunnan metsiin.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Turun kaupunkiseudun taajama-alueelle (Turun seudun rakennemalli 2035) yhdyskuntarakenteellisesti merkittävän väylän, Ohikulkutien, läheisyyteen. Kuninkoja ja sen ympäristö on maakuntakaavan, Turun seudun rakennemallin ja kaupungin yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti kehittynyt merkittävänä kaupan alueena.

#### Asuminen

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuinrakentamista alueella. Kaavamuutosalueella sijaitsee yksi asuinrakennus pihapiireineen. Kaavamuutosalueen etelä- ja itäpuolella on asuinalueita.

#### Palvelut

Kaavamuutosalue on kaupallisten palveluiden aluetta. Kuninkojan alue on Myllyn alueen ohella Turun seudun johtava tiva-kaupan keskittymä. Itäniityntien varrella ovat mm. autotarvikemyymälä, päivittäistavarakauppa, rautakauppa, urheilutarvikekauppa, kodin elektroniikan myymälä sekä huonekalumyymälöitä. Pääosa alueen myymälöistä luokitellaan nykytulkinnan mukaan laadultaan tilaa vaativan kaupan yksiköiksi. Tilaa vaativien tuotteiden rinnalla liikkeiden myynnistä huomattava ja enenevä osa on käytännössä pientavaramyyntiä, kuten asumiseen liittyviä sisustustarvikkeita. Alueella on myös pienempiä yksittäisiä myymälöitä ja kahvila/lounasravintola.

**Korttelin 526** toteutuneen rakennusoikeuden jakautuminen on rakennuslupatietojen ja tavara-valikoiman perusteella:

Kauppa	Tilaa vaativa noin k-m <sup>2</sup>	pientavaran osuus	päivittäistavara k-m <sup>2</sup>
Rautakauppa ja kodin sisustus (K-rauta)	8 400 (+kattokset 3 300)	osa myynnistä ja kerrosalasta asumiseen liittyvien sisustustarvikkeiden kauppa	
Urheiluväline ja -pukeutuminen (Budget Sport)	3 100	osa myynnistä ja kerrosalasta vapaa-ajan vaate- tuksen ja jalkineiden kauppa	
Kodinkone- ja elektroniikka (Power)	2220	vähintään puolet myynnin osuudesta ja osa kerrosalasta pienelektroniikan kauppaa (vrt. Gigantti)	
Supermarket			1 710



**Korttelin 539** toteutuneen rakennusoikeuden (23 538 k-m2) jakautuminen kesällä 2016:

Tilaa vaativan kaupan määritelmän mukaisten liikkeiden (13 738 k-m2) myynnistä osa koostuu pientavaramyynnistä. Liikkeiden, joissa pientavaran myynnin osuus on yli puolet (55-65%), yhteenlaskettu pinta-ala on 6 672 k-m2. Tilaa vaativien kauppojen, joissa pientavaran myynti on alle puolet (0-45 %), yhteenlaskettu pinta-ala on 7 066 k-m2. Kodin1 (8000 k-m2) on luokiteltu e-tilaa vieväksi kaupaksi. Osa sen myynnin osuudesta on tilaa vievää kauppaa. Pientavara- tai palveluliikkeiden osuus on yhteensä noin 800 k-m2

**Korttelin 539** myymälätilojen pinta-alat ja kaupan laatu kesällä 2016 toimijalta saadun tiedon mukaan:

Kauppa	Tilaa vaativa noin m2	Pientavara noin m2	päivittäistavara k-m2
Kodinkoneet ja elektroniikka (Gigantti)	4 400	hieman yli puolet myynnistä ja osa kerrosalasta pienelektroniikan kauppaa	
Huonekalut, sisustus ja kodin pientavarat (JYSK)	1 200	hieman yli puolet myynnistä ja osa kerrosalasta asumiseen liittyvien sisustustarvikkeiden kauppaa	
Huonekalut (Masku)	1 500	osa myynnistä ja kerrosalasta asumiseen liittyvien sisustustarvikkeiden kauppaa	
Huonekalut, sisustus ja kodin pientavarat (Asko)	2 500	lähes puolet myynnistä ja osa kerrosalasta asumiseen liittyvien sisustustarvikkeiden kauppaa	
Huonekalut (Sotka)	2 500	osa myynnistä ja kerrosalasta asumiseen liittyvien sisustustarvikkeiden kauppaa	
Lemmikkieläintarvikkeet (Musti & Mirri)		300	
Sisustus ja pientavara, huonekalut (Kodin1)	osa myynnistä tilaa vaativaa	8 000	
Huonekalut (Lundia)	207	osa myynnistä ja kerrosalasta asumiseen liittyvien sisustustarvikkeiden kauppaa	
Huonekalut (Puustelli)	90		
Huonekalut (Unikulma)	250	osa myynnistä ja kerrosalasta asumiseen liittyvien sisustustarvikkeiden kauppaa	
Palvelut (Hiuskeskus)		100	
Vaatteet ja sisustus (Mari-mekko)		170	

Huonekalut (Amore)	350	yli puolet myynnistä ja osa kerrosalasta asumi- seen liittyvien sisustustar- vikkeiden kauppaa	
Kahvila (Naantalin aurinkoinen)		230	
Elektroniikkaliike (Humaliston sähkö)	650	yli puolet myynnistä ja osa kerrosalasta piensäh- kötarvikkeita	

Muita kaupallisia palveluita tarjoaa kauppakeskus Mylly noin puolen kilometrin etäisyydellä kaava-  
muutosalueen länsireunasta. Lähin koulu on Kuloisten koulu Myllyn lounaispuolella, runsaan kilo-  
metrin päässä alueelta.

#### Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alue on merkittävä kaupan ja palvelualan työpaikka-alue.

#### Virkistys

Kaava-alueella sijaitsevalla suojaviher- (EV) ja lähivirkistysalueella (VL) on asemakaavan mukai-  
nen ulkoilureitti, joka yhdistää laajempia ympäristön virkistysalueita. Alueen pyöräily- ja kävely-  
väylät yhdistyvät myös laajempaan verkostoon.

#### Liikenne

Alue sijaitsee E18 Turun kehätien eteläpuolella kytkeytyen Kuninkojan ja Allastien eritasoliittymiin.  
Liikenteellisesti alue kytkeytyy Turun kaupungin pohjoisosiin myös alueen itäpuolella olevan Ku-  
ninkojantien kautta. Suunnittelualueen jakaa Itäniityntie, joka johtaa Haunisista Kuninkojantielle.  
Länsiosassa Suoniityntie on yhteytenä Suoniityn asuinalueelle.

Kuninkojan alue sijaitsee joukkoliikennereittien varrella, pohjois-eteläsuuntaisen ja länteen mene-  
vän seutulinjan risteyspaikassa. Alueelle liikennöi myös kauppakeskus Myllyyn jatkava Turun linja.

Alueen katuverkolla on kattava kevyen liikenteen verkosto, joka edelleen liittyy Raision ja Turun  
kaupunkiseudun pyöräily- ja kävelyreitistöön. Asemakaavamuuotosalueella Itäniityntien molemmiin  
puolin kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Itäniityntiellä on kolme suojatietä, jotka ylittävät  
kaksi samansuuntaista kaistaa ilman valo-ohjausta. Nykyisin liikerakennusten sisäänkäynneille ei  
ole osoitettu jalankulkijoille, pysäkeiltä tuleville bussimatkustajille tai pyöräilijöille selkeitä kulku-  
väyliä, vaan kulku on pysäköintialueiden läpi.

#### Rakennuskanta

Alueella on 2000-luvulla rakennettuja liikerakennuksia ja yksi asuinrakennus pihapiireineen.

#### Tekninen huolto

Alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkko. Alueen sähkönjakelusta vastaa Fortum Sähkönsiirto  
Oy, alueen puhelinverkosta vastaa Lännen Puhelin Oy.

#### *Liite 8. Kunnallistekninen verkosto*

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-aluetta pohjoispuolelta rajaava Ohikulkutie, alueen halkaiseva Itäniityntie sekä alueen itä-  
puolella kulkeva Kuninkojantie tuovat alueelle liikennemelua.

Suunnittelualueen kaakkoisreunassa, Itäniityntiehen, peltoalueisiin ja Rauhanmäkeen rajoittu-  
neella kiinteistöllä on harjoitettu kasvien viljelyä ja kasvihuonetoimintaa 1920-luvulta 1980-luvun  
alkupuolelle. Kasvihuoneet on purettu vuonna 2009. Kiinteistön maaperän haitta-ainepitoisuuksia  
on selvitetty alustavasti vuonna 2006 ja uudelleen vuonna 2009. Tutkimusten mukaan alueen  
maaperän kuparin, lyijyn ja antimonin kokonaispitoisuudet ylittävät valtioneuvoston asetuksessa  
214/2007 esitetyt alemmat ohjearvot, mutta alittavat asetuksen ylemmät ohjearvot. Arseenin ko-  
konaispitoisuus ylitti ylemmän ohjearvon yhdessä näytteessä. Torjunta-ainesten ja öljyhiilivetyjen  
kokonaispitoisuudet ylittivät asetuksessa mainitut kynnysarvot, mutta alittivat alemmat ohjearvot.

Kahden kasvihuoneen pintamaasta otetuissa kokoomanäytteissä todettiin kohonneita metalli ja torjunta-ainepitoisuuksia. Öljysäiliöiden täyttöalueelta otetun näytteen kokonaisöljypitoisuus alitti asetuksessa esitetyn alemman ohjearvon. Lämmitysöljysäiliöiden alueelle tehtyyn koekuoppaan kertyneestä vedestä todettiin öljyhiilivetyjä. Yhden kasvihuoneen pinta-maakerros on luokiteltavissa pilaantuneeksi. Pilaantuneen alueen pinta-ala on noin 300 m<sup>2</sup>.

Lounais-Suomen ympäristökeskus on antanut päätöksen maaperän puhdistamisesta vuonna 2009. Maaperän puhdistustöitä ei ole suoritettu. Päätös on ollut voimassa 1.9.2012 asti, joten maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta koskeva asia on saatettava uudelleen vireille, mikäli alueelle suunnitellaan rakennustoimenpiteitä.

#### 3.1.4 Maanomistus

Katualueita ja suojaviher- ja lähivirkistysalueita lukuun ottamatta alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

*Liite 7. Maanomistus*

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on tarkistanut 13.11.2008 alueidenkäytön suunnittelua koskevia tavoitteita. Näitä aikaisemmat tavoitteet olivat vuodelta 2000. Alueiden käytön tavoitteita ovat mm. toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimivat yhteysverkot ja energianhuolto. Erityistä painoarvoa on nyt ilmastonmuutoksen hillitsemisessä ja ennen kaikkea yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä.

Tavoitteissa todetaan mm. seuraavaa:

"Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia"

"Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöauto liikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan."

"Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle."

"Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina."

Asemakaavamuutosta koskevat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erikoistavoitteet on esitetty kappaleessa 4.4.1.

#### 3.2.2 Maakuntakaavoitus

##### Voimassa oleva maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Maakuntakaava-alueen muodostavat Naantali, Raisio, Turku, Kaarina, Rusko ja Paimio. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa Etelä-Kuninkojan alueella on seuraavat merkinnät ja määräykset:

##### *TP työpaikkatoimintojen alue*

Valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen ja liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräyksenä alueella on: "Alueelle ei saa sijoittaa asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Alueen eteläosan peltoalue ja osa metsästä on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta:

*A taajamatoimintojen alue*

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Alueelle on osoitettu myös virkistysaluetta (V).

*Liite 2: Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta*

Toinen voimassa oleva maakuntakaava on Varsinais-Suomen tuulivoimavaihemaa- ja taajamatoimintakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 9.9.2014. Tuulivoimavaihemaa- ja taajamatoimintakaavassa ei ole suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön kohdistuvia merkintöjä tai määräyksiä.

Vireillä oleva vaihemaa- ja taajamatoimintakaava

Vireillä on vaihemaa- ja taajamatoimintakaava, jonka Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti käynnistää 10.6.2013. Vaihemaa- ja taajamatoimintakaavan kohdealueita ovat taajamien maankäyttö, palvelut ja liikenne. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-10.7.2015. Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu ja vähittäiskaupan alueeksi (kmt). Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueelle.

Suunnittelualuetta koskevat merkinnät ja määräykset:

*TP työpaikkatoimintojen alue*

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuuslaitosten alueeksi (TP)

*kmt*

Vähittäiskaupan alue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön/yrityksittäin tilaa vaativan erikoistavarakaupan (rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin. Kokonaismitoitus X k-m<sup>2</sup>, joka tulee jakaa useamman yksikön kesken (kmt)

*Kaupunkikehittämisen kohdealue*

Ensisijainen alue, jolla yhdyskunta-rakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Vaihemaa- ja taajamatoimintakaavan kaupan yleismääräykset:

Seudullisesti merkittävän pelkän päivittäistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla:

- Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa, Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m<sup>2</sup>

Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla:

- Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 10 000 k-m<sup>2</sup>

Seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla:

- Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 15 000 k-m<sup>2</sup>

Edellä mainitut alarajat ovat voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan

suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Vaihemaakuntakaavaluonnoksen lähtökohtana on tavoite, että Raision Itäniitty on kaupunkiseudun suurin keskustan ulkopuolinen tiva-kaupan keskus. Alue on pääosin jo toteutunut. Vuonna 2014 suuryksiköissä on yhteensä 70 000 k-m<sup>2</sup>, maakuntakaavan kokonaismoitus on 90 000 k-m<sup>2</sup>.

*Liite 3. Ote vaihemaakuntakaavan luonnoksesta*

### 3.2.3 Yleiskaavoitus

#### Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.8.2004 oikeusvaikutteisen Raision yleiskaavan 2020. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja – valmistuksen alueella (PKA): "Alueen tulee tarjota työpaikkoja, sinne saa sijoittaa asumista ympäristöhäiriöt huomioon ottaen. Alueen toiminnasta ei saa syntyä ydinkeskustaa rasittavaa raskasta liikennettä eikä muitakaan sen luonteisia ympäristöongelmia". Alueella on myös kohdemerkintä pientalovaltainen asuntoalue (AP): "Alue on pääasiassa täydentyvä ja sinne saa sijoittaa myös muita asumismuotoja, työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemukseltaan pientaloasumisen yhteyteen". Näiden lisäksi muutosalueelle kohdistuu virkistys- ja viheraluemerkintä (V).

*Liite 4: Ote Raision yleiskaavasta 2020*

#### Keskikaupungin osayleiskaava

Raision keskustan sekä sen ympärillä olevan keskikaupunkialueen kehittämiseksi laaditaan osayleiskaava. Sen lähtökohdat perustuvat käytyyn suunnittelukilpailuun vv. 2009 -2010. Keskikaupungin osayleiskaava on tullut voimaan 12.8.2015. Osayleiskaavaehdotukseen ei sisälly Kuninkojan liikealueen asemakaavan muutosaluetta.

#### Kuninkojan osayleiskaavaluonnos

Raision ja Turun yhteistyönä alueelle ja sen lähiympäristöön laadittiin osayleiskaavaluonnos 2007. Kaavaluonnoksessa Kuninkojanlaakso sekä luoteisosa ovat virkistysaluetta. Alueen lounaisosa on pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alueen koillisosassa on kaupallisten palvelujen alue jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöitä (KL-1).

Osayleiskaavatyön yhteydessä selvitettiin eri kehityskuvavaihtoehtojen vaikutuksia mm. maisemaan, kaupunkikuvaan, yhdyskuntarakenteeseen, luonnonympäristöön (mm. valumavesiin), liikenteeseen (Ramboll Oy) ja kauppaan (Entrecon Oy).

*Liite 5. Ote Kuninkojan osayleiskaavan luonnoksesta*

### 3.2.4 Asemakaavoitus

Pohjoisosan asemakaava (Etelä-Kuninkoja korttelit, KL-26, KM-3, KM-2) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.9.2006.

Eteläosan asemakaava (Etelä-Kuninkoja 2, korttelit K-34 ja KL-30) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.6.2008.

Turun Kuninkojanlaakson asemakaava Raision rajalla on tullut voimaan 25.1.2010.

*Liite 6: Voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä*

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

### 3.2.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### 3.2.7 Pohjakartta

Raision kaupunki pitää pohjakarttaa ajan tasalla.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen ensimmäisen asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Etelä-Kuninkojan liikealue alkoi toteutua nopeasti ja sinne rakentuivat Ikean tavaratalo, K-rauta ja Biltema. Kuninkojan toisen asemakaavan toteutuminen on jäänyt osittaiseksi. Kortteleihin 526 ja 539 on rakennettu liiketiloja. Kortteli 538 on rakentamaton. Alueen kaupallinen kehittyminen on ollut pysähdyksissä ja asemakaavan nykyinen sisältö ei vastaa kaupallisen kehittämisen tarpeisiin.

Vireillä olevan vaihemaakuntakaavan ja kaupan siirtymäsäännöksen seurauksena kaupan kaavoituksen edellytykset ovat olleet epäselvät. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan siirtymäsäännösten määräajan piti päättyä 5.4.2014. MRL:n 71 a § mukaista siirtymäsäännösaikaa on jatkettu 15.4.2018 asti.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Rasion kaupungin päätöksellä TOK:n, Keskon ja Virtanen-yhtiöiden kaavamuutosanomusten mukaisesti. Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaavamuutos tuli vireille v. 2012 kaavoituskatsauksessa.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka toimitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselle aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua (5.3.2016) varten ja asetettiin nähtäville kaavaluonnoksen yhteydessä kaavaprosessin ajaksi.

#### 4.3.1 Tavoite- ja aloitusvaihe

Viranomaistyöneuvottelu asemakaavoituksen lähtökohdista pidettiin 24.11.2014. Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.3.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.11.2016 alkaen MRL 63 §:n mukaisesti.

#### 4.3.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.11. - 16.12.2016.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Caruna Oy:ltä.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävillä olon aikana mielipiteitä.

Vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

*Liite 11: Valmisteluvaiheen lausunnot ja vastineet*

Luonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella tarkennettiin kaavan kaupallisia tavoitteita vastaamaan paremmin alueelle asetettuja seudullisia tavoitteita. Liikenneselvitystä tarkennettiin vastaamaan kaavan sisältöä. Liikenneselvityksen lähtökohdaksi tarkasteltiin myös alueen ostovoimaan ja väestöön perustuvaa asiointimäärää. Puistomuuntamot lisättiin kaavakartalle. Kaavaselostukseen täydennettiin kaavan kuvausta, perusteluja ja vaikutusten arviointeja.

#### 4.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 27.4. – 26.5.2017

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Caruna Oy:ltä, Varsinais-Suomen Liitolta, Varsinais-Suomen Ely -keskukselta ja Turun kaupungilta. Lausunnot sekä niihin laaditut tiivistelmät ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

*Liite 12: Ehdotusvaiheen lausunnot, tiivistelmät ja vastineet*

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Turun kaupungilta saadun palautteen perusteella kunnanrajan ylittävään ajoyhteyteen ja rakennusten palosuojaukseen liittyvän kahden kaavamääräyksen sanamuotoon tehtiin tarkennuksia sekä lisättiin hulevesien käsittelyyn liittyvä kaavamääräys.

#### 4.3.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavamuutos esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kesäkuussa 2017.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Etelä-Kuninkojan kaupallisen alueen kehittäminen maankäyttö- ja rakennuslain nykysäännösten puitteissa siten, että alueelle voisi sijoittua nykyistä monipuolisemmin kaupan ja palveluiden toimijoita. Tavoitteena on tarkistaa ja muuttaa kaava-alueella olevien liikekortteleiden kaavamerkintöjä ja – määräyksiä vastaamaan alueen nykytilaa ja kehittämisen tavoitteita. Etelä-Kuninkojan kehittymistä halutaan jatkaa seudullisesti merkittävän monipuolisena kaupan ja palveluiden alueena.

Kaavamuutoksella tavoitellaan tilannetta, jossa alue säilyttäisi luonteensa vähittäiskaupan suuryksikköalueena, mutta tilojen käyttö voisi sisältää sekä erikoistavarakauppaa että tilaa vaativaa kauppaa, kuten Kuninkojan alueella nytkin on. Tällöin toiminnanharjoittajien muutokset tai kaupan tuote/palveluvalikoiman muuttaminen ei johtaisi toistuviin asemakaavan muutostarpeisiin.

##### 4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tätä asemakaavamuutosta koskevia Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteista keskeisimpiä ovat seuraavat tavoitteet:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutuselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnon-alueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekoko-naisuuksia tarpeettomasti pirstota.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen laatimista tutkittiin kaavamuutoksen edellytyksiä Raision kaupungille laaditussa kaupallisessa ja kaavallisessa tarkastelussa (Kaupallisen kehittämisen kaavalliset edellytykset, Ramboll 2014). Tämän tarkastelun tavoitteena oli arvioida kaupallisten selvitysten ja yhdyskuntarakenteen perusteella minkä tyyppinen kauppa- ja liiketoiminta Raision Kuninkojan eteläisellä alueella on perusteltua ja tavoiteltavaa, mitä se edellyttää kaavallisesti ja millaisin asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin se on toteutettavissa.

Tarkastelun yhteydessä arvioitiin myös, mitä selvityksiä asemakaavan muuttaminen mahdollisesti edellyttää.

Aineiston perusteella järjestettiin viranomaistyöneuvottelu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa (24.11.2014). Neuvottelun perusteella alueelle on mahdollista tässä tilanteessa kaavoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla ei ole seudullista merkitystä. MRL:n siirtymäsäännöksen puitteissa alueelle voidaan edelleen kaavoittaa seudullisesti merkittävää tilaa vaativaa kauppaa kaavamerkinnällä KL.

Samanaikaisesti asemakaavamuutoksen valmistelun kanssa on vireillä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, joka on käynnistynyt maakuntavaltuuston päätöksellä 10.6.2013. Vaihemaakuntakaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-10.7.2015. Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa on määritelty seudulliset kaupan rakennusoikeustavoitteet. Etelä-Kuninkojan alueelle (maakuntakaavassa Raision Itäniitty) tavoiteltavat tilaa vaativan vähittäiskaupan kokonaisrakennusoikeudeksi on määritelty 90 000 k-m<sup>2</sup>. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ovat tiva-kaupalle 15 000 k-m<sup>2</sup>, muulle erikoistavarakaupalle 10 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupalle 6 000 k-m<sup>2</sup>).

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 15.3.2016 todettiin, että alueelle on mahdollista kaavoittaa sellaisia kaupan suuryksiköitä, jotka toimivat tiva-kaupan logiikalla (omat tilat, maantasopysäköinti, suuret myymäläkoot), vaikka tiva-kaupan tuotteiden lisäksi myynnissä on merkittävästi muitakin tavaroita. Vaihemaakuntakaavaluonnoksen lähtökohtien perusteella on mahdollista laatia asemakaavaluonnos, jossa alueen (mukaan lukien Ikean ja Biltteman kortteli) alueelle on mahdollista kaavoittaa enintään 90 000 k-m<sup>2</sup> tiva-kauppaa ja sen lisäksi alle seudullisen mitoituksen olevia suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden KM-merkinnät edellyttävät ehdottomasti kaupan laadun määrittelyä kaavamääräyksissä. Asemakaavamuutoksessa tulee huolehtia, että kaupan hankkeilla ei vaaranneta seudun liikenneverkon tasapainoista kehittämistä.

Valmisteluvaiheen kuulemisen ja maakuntakaavan valmisteluaineiston perusteella kaavan kaupallisen kehittämisen tavoitteiksi kunnassa tarkentuivat:

- Pääosin tilaa vaativa kaupan alue, enintään 40 % muuta
- Erillisten päivittäistavarakaupan myymälöiden enimmäismäärä alueella yhteensä maakunnallisten tavoitteiden mukainen 6 000 k-m<sup>2</sup>
- Erikoistavarakaupan myymälöiden yhteydessä enintään 5 % päivittäistavaramyynnistä, määrä tarkentui enintään 500 k-m<sup>2</sup>/kortteli

	Liiketilöjen rakennusoikeus tontilla k-m <sup>2</sup>	Tilaa vaativa erikoistavarakauppa vähintään 60% k-m <sup>2</sup>	Muu erikoistavarakauppa enintään 40% k-m <sup>2</sup>	Pelkkä päivittäistavarakauppa, itsenäinen liiketila enintään 2000 k-m <sup>2</sup> /kortteli	Erikoistavarakaupan yhteydessä päivittäistavara-kauppaa enintään 500 k-m <sup>2</sup> / kortteli
Kortteli 538	12 400	>7 440	<2 460	<2 000	<500
Kortteli 539	24 100	>14 460	<7 140	<2 000	<500
Kortteli 526	14 500	>8 700	<3 300	<2 000	<500
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>51 000</b>	<b>&gt;30 600</b>	<b>&lt;12 900</b>	<b>&lt;6 000</b>	<b>&lt;1 500</b>

#### 4.5 Asemakaavaratkaisu ja sen perustelut

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Etelä-Kuninkojan liikealueen kehittyminen nykyisenkaltaisena sekoittuneen kaupan alueena.

Suunnittelutyötä on jatkettu kaupallisten ja kaavallisten edellytysten tarkastelun pohjalta. Kaupan toimintojen määrittelyn tueksi on tarkasteltu liikennettä kolmella eri kehitysvaihtoehdolla, joilla on varmistettu, että alueen kehittäminen monipuolisena vähittäiskaupan suuryksiköiden alueena ei aiheuta liikenteen sujuvuusongelmia.



Kuninkojan alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee taaja-asustusta sekä Raision että Turun kaupunkien alueilla. Joukkoliikennereitit Turusta, Raisioista ja Liedosta kulkevat Kuninkojan kautta. Asemakaava-alueen hyvän saavutettavuuden ja lähiympäristön asutuksen perusteella on perusteltua, että alue tarjoaa myös jalan, pyöräillen ja joukkoliikennevälinein käytettävissä olevia palveluja yksityisautoiluun perustuvan tilaa vaativan kaupan lisäksi.

Alueella on jo nykyisin puhtaan tiva-kaupan lisäksi myös muita erikoistavarakaupan suuryksiköitä tai niiksi luettavia korttelikokonaisuuksia, sellaisia kaupan konsepteja, jotka toimivat tiva-kaupan logiikalla (omat tilat, maantasopysäköinti, suuret myymäläkoot), vaikka myytävät tuotteet eivät varsinaisesti tilaa vieviä olekaan, tai vaikka tiva-kaupan tuotteiden lisäksi myynnissä on merkittävästi muitakin tavaroita. Kaavamuutosalueella useimmat liikkeet ovat tällaisia kaupan suuryksiköitä (Gigantti, Jysk, Budget Sport, ~~Kodin1~~, Power, Asko). Kaava-alueen kiinteistönomistajilta saadun tiedon mukaan tiva-kaupaksi luokitelluissa erikoistavaran kaupoissa pientavaran osuus myynnistä on kasvanut huomattavasti rakennusajankohdan jälkeen, ja on yhä kasvamassa.

Koska voimassa olevassa maakuntakaavassa aluetta ei ole merkitty vähittäiskaupan suuryksiköiden alueeksi (KM), ja maakunnallisen tavoitteen mukaisesti aluetta tulee kehittää ensisijaisesti tilaa vievän kaupan alueena, on sekä tilaa vievän että muun erikoistavarakaupan ja päivittäistavarakaupan osuutta kortteleittain ohjattu siten, että alue kehittyy nykyisenkaltaisena alueena, jossa tilaa vaativan erikoistavarakaupan osuus kortteleissa on kuitenkin vähintään 60 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Erillisiä päivittäistavarakauppoja lukuun ottamatta asemakaavamuutoksessa ei oteta kantaa yksittäisen liikkeen laatuun, tavaravalikoimaan tai myymälätilan käyttöön, koska tilaa vaativan ja muun erikoistavarakaupan valikoimat sekoittuvat useimmissa kauppojen konsepteissa. Kortteleita käsitellään myymäläkeskittyminä, joille kullekin kokonaisuutena määrätään kaupan enimmäisneliöt.

Kaavassa on otettu huomioon kaupan havaittavissa olevia muutoksia, kuten verkkokaupan ja myymälässä tapahtuvan kaupan yhdistyminen, tavaravalikoiman monipuolistuminen ja muiden kuin kaupan toimintojen, kuten vapaa-ajan palveluiden lisääntyminen kaupan ohella.

Lähtökohtina ja kaavaratkaisun perusteluina ovat MRL:n erityiset sisältövaatimukset kaupan alueiden kaavoittamiselle ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Asemakaavaratkaisuksi on pyritty löytämään ratkaisu, joka mahdollisimman hyvin ottaa huomioon seudulliset reunaehdot kaupan laadulle ja määrälle, täyttää kaupan nykyisen toiminnan ja kehittämisen tarpeet ja on toteutuskelpoinen MRL:n kaupan säädösten siirtymäsäännöksen määräajan jälkeenkin.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 16,7 ha, josta liikerakennusten korttelialueiden pinta-ala on 13,4 ha, suojaviheralueiden 1,1 ha, lähivirkistysalueen 1 ha ja katualueen 1,2 ha. Kaavassa on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta 51 400 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksen mukaisesti tulee alueelle rakentaa autopaikkoja 1 ap/35 m<sup>2</sup>.

Mitoitus on kerrottu tarkemmin selostuksen liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

*Liite 10: Tilastolomake*

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaavalla mahdollistetaan monipuolisten kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueelle. Ensisijaisesti alue on tarkoitettu sellaisille erikoistavarakaupan suuryksiköille, jotka edellyttävät suuria myymälätiloja. Kaava mahdollistaa suuryksiköiden ohella toteutettavaksi myös muita liike-, palvelu-, toimisto- ja varastotiloja.

Muun kuin tilaa vaativan erikoistavarakaupan enimmäismäärää on rajoitettu siten, että kaikissa kortteleissa vähintään 60 % liiketilasta on tilaa vaativan kaupan myymälätilaa.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

##### **KM-5**

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön/-yksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan (rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin. Lisäksi alueelle saa sijoittaa muun erikoistavarakaupan paikallisen suuryksikön/suuryksiköitä sekä muita liike- palvelu-, toimisto- ja varastotiloja.

Merkinnällä on osoitettu E18 Turun kehätien ja Itäniityntien välinen kortteli 526. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 14 500 k-m<sup>2</sup> + katos-/varastotilaa 3 300 k-m<sup>2</sup>+ lasinen liiketilan osa 1 000 k-m<sup>2</sup>. Muun kuin tilaa vaativan erikoistavarakaupan osuus saa olla yhteensä enintään 40 % kokonaisrakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan itsenäisen liiketilan osuus saa olla enintään 2000 k-m<sup>2</sup>.

Erikoistavarakaupan yhteyteen saa sijoittaa enintään 500 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan tilaa.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kaksi (II). Rakennuksissa tulee olla tasakatto. Korttelin pohjoispuoleiseen reunaan on osoitettu nuolella rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakentamiseen on käytettävä vähintään 80 % nuolen osoittaman rajan pituudesta. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus korttelin pohjoispuoleisella rakennusalarajalla on 11.0 metriä. Rakennusten Ohikulkutien puoleisten julkisivujen materiaalina tulee käyttää pääosin lasia, muiden julkisivujen materiaalina tulee käyttää lasia ja vaalean harmaata metallilevyä.

Kortteliin saa rakentaa maanalaisen autonsäilytyspaikan (maa-1). Rakennusalan sisäpuolelle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan sekä muita kulkuyhteyksiä. Maanpäälliset kulkua ohjaavat rakenteet tulee soveltaa yhteen piha-alueen muiden järjestelyiden kanssa. Itäniityntien puoleiseen rajaan on osoitettu istutettava puurivi sekä katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelin liikennealueille tulee järjestää erillinen jalankulun ja pyöräilyn reitti myymälöiden sisäänkäynnille.

##### **KM-6**

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön/-yksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan (rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin. Lisäksi alueelle saa sijoittaa erikoistavarakaupan paikallisen suuryksikön/-suuryksiköitä sekä muita liike-, palvelu-, toimisto- ja varastotiloja.

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen länsiosaan sijoittuva kortteli 539. Rakennusoikeutta korttelissa on osoitettu yhteensä 24 500 k-m<sup>2</sup>. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Kortteliin saa rakentaa maanalaisen autonsäilytyspaikan (maa-1). Rakennusalan sisäpuolelle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan sekä muita kulkuyhteyksiä. Maanpäälliset kulkua ohjaavat rakenteet tulee soveltaa yhteen piha-alueen muiden järjestelyjen kanssa. Maanalaisia tiloja voidaan rakentaa enintään 1/3 rakennusosalasta. Korttelin liikennealueille tulee järjestää erillinen jalankulun ja pyöräilyn reitti myymälöiden sisäänkäynneille.

## KM-7

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön/-yksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan (rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin. Lisäksi alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman, muun erikoistavarakaupan paikallisen suuryksikön/-suuryksiköitä sekä muita liike- palvelu-, toimisto- ja varastotiloja.

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen itäosaan sijoittuva rakentamaton kortteli 538. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 12 400 k-m<sup>2</sup> + katos-/varastotilaa 4 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Kortteliin saa rakentaa maanalaisen autonsäilytyspaikan (maa-2). Rakennusalan sisäpuolelle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan sekä muita kulkuyhteyksiä. Maanpäälliset kulkua ohjaavat rakenteet tulee soveltaa yhteen piha-alueen muiden järjestelyjen kanssa. Maanalaisia tiloja voidaan rakentaa enintään 1/3 rakennusosalasta. Korttelin liikennealueille tulee järjestää erillinen jalankulun ja pyöräilyn reitti myymälöiden sisäänkäynneille. Korttelin itäosaan sijoittuu puhdistettava / kunnostettava maa-alue (saa-1). Ennen rakentamiseen ryhtymistä on selvitettävä maaperän pilaantuneisuus ja tarvittaessa maaperä tulee puhdistaa ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla.

### 5.2.2 Muut alueet



Lähivirkistysalue.

Merkinnällä on osoitettu suunnittelualueen eteläosaan sijoittuvat lähivirkistysalueet. Lähivirkistysalueen läpi kulkee koillisesta lounaaseen sekä etelästä pohjoiseen kaksi ohjeellista ulkoilureittiä (ur). Virkistysalueen pohjoisosaan sijoittuu alueen osa, jolla olevaa luonnonsuojelun kannalta arvokasta kasvillisuusryhmää ei saa vahingoittaa (s-2).



Suojaviheralue.

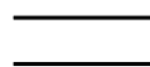
Alueen läpi saa järjestää kortteleiden 526 ja 527 välisen ajoyhteyden.



Suojaviheralue.

Alueen läpi saa järjestää viereisten kortteleiden välisen ajoyhteyden.

Liikerakennusten korttelialueiden (KM-5 ja KM-6) väliin sekä Itäniityntieltä Turun kehätien välille sijoittuu kaksi suojaviheraluetta. Liikerakennusten korttelialueiden välille on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet (ajo). Etelästä pohjoiseen kulkee ulkoilureitti.



Katu.

Itäniityntie on osoitettu katualueena voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

## 5.1 Nimistö

Olemassa oleva puistoalue nimetään Suoniitynpuistoksi. Suojaviheralueet (ylempi) EV-4 nimitään Metsärannan suoja-alueeksi ja (alempi) EV-5 Suoniityn suoja-alueeksi.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

MRL 9§ edellyttää, että kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunniteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Laadittavan asemakaavamuutoksen taustaselvityksenä kaavan suunnitteluun ja sen vaikutusten arviointiin toimii selvitys Etelä-Kuninkojan alueen kaupallisen kehittämisen kaavallisista edellytyksistä (Ramboll 4.3.2016).

### 5.2.1 Vaikutukset voimassa olevaan maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja asemakaavaan

Voimassa olevassa maakuntakaavassa vuodelta 2004 Etelä-Kuninkojan alue on osa valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää julkisten tai yksityisten palveluiden aluetta sekä aluerakenteen ja liikenteen kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen aluetta. Alue on toteutunut osittain maakuntakaavan tavoitteen mukaisesti. Kaupan konseptien muuttuessa alueelle on toteutunut myös tiva-kaupaksi luokittelematonta erikoistavarakauppaa.

Vireillä olevassa vaihemaakuntakaavassa alue on osa laajempaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen aluetta (TP) sekä vähittäiskaupan aluetta (kmt), jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön/yksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan (rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin.

Asemakaavamuutos toteuttaa seudullista tavoitetta työpaikka-alueesta, jolle voi sijoittaa tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköitä. Päivittäistavarakaupan kokonaismäärä on rajattu siten, että se ei ylitä alueelle asetettua maakunnallista tavoitetta päivittäistavarakaupan määrästä. Muun kuin tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta korttelikohtaiset kaupan rakennusoikeudet jäävät alle seudullisen rajan ja sen kokonaismäärä alueella enimmillään toteutuneena on suuruusluokaltaan maakunnallisen tavoitteen mukainen.

Itäniityntien eteläpuolelle asemakaavoitetut kaupallisten palveluiden korttelit 538 ja 539 on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), joka asuinalueiden lisäksi sisältää mm. paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pieneköjä teollisuusalueita. Maakuntakaavan yleispiirteisyyden ja Kuninkojan alueen myöhemmän tarkemman suunnittelun perusteella kaupallisen alueen ja sen etelänpuoleisen asuinalueen rajapinnassa olevan korttelin maankäyttö on täsmäntynyt kaupungin tavoitteen mukaisesti kaupan alueeksi.

Voimassa olevassa vuonna 2004 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa Raision yleiskaavassa 2020 asemakaavan muutosalue on Kuninkojantien pohjoispuolella osoitettu yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja valmistuksen alueeksi (PKA). Asemakaavamuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitetta mahdollistaen yksityisiksi palveluiksi luettavien kaupallisten palveluiden toteuttamisen alueella. Kuninkojan tien eteläpuoli on yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalueita (AP), joka on pääasiassa täydentyvä ja sinne saa sijoittaa myös muita asumismuotoja, työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemukseltaan pientaloasumisen yhteyteen.

Asemakaavamuutoksessa Kuninkojantien eteläpuolen osoittaminen liikerakennusten korttelialueeksi pientaloalueen sijaan perustuu alueen ja sen ympäristön nykyiseen asemakaavaan ja osittain toteutuneeseen maankäyttöön. Voimassa olevan asemakaavan taustaselvitykseksi on laadittu Kuninkojan yleiskaavaluonnos, joka on ollut perusteena aiemmalle yleiskaavarakentamisen tarkentumiselle asemakaavavaiheessa. Kortteli 539 on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti jo rakennettu kaupan alueeksi. Kortteli 538 rajautuu etelästä Turun kaupungin puolelle kaupan alueeksi asemakaavoitettuna, ko. korttelin toimintoihin liittyvään alueeseen. Yleiskaavallisesti tarkasteltuna ko. korttelit ovat nykyisin liikenteellisesti ja rakenteellisesti osa Kuninkojan kaupallista aluetta. Muu osa yleiskaavan mukaisesta pientaloalueesta, joka jää nyt asemakaavoitettavan alueen eteläpuo-

lelle, on edelleen kaavoitettavissa asuinalueeksi, ja osa alueesta on jo kaavoitettukin. Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua jo toteutuneen maankäytön sekä naapurikunnan asemakaavatilanteen perusteella asemakaavoituksessa täsmentyvällä maankäytöllä.

Voimassa olevan asemakaavan korttelirakenne, katualueet, viheralueet ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan. Kaupan ja palveluiden kaavamerkinnot ja määräysten oleelliset muutokset koskevat voimassa olevan asemakaavan kortteleita 526, 538 ja 539. Kaavamuutoksen vaikutus verrattuna nykyiseen asemakaavaan ei ole kokonaisuutena merkittävä. Yksityiskohtaisemmin vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä kuvataan aiheittain

### 5.2.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja talouteen

Yhdyskuntarakenteellisen ja kaupallisen tarkastelun perusteella Kuninkojan (Itäniityn) aluetta voidaan edelleen kehittää suurten erikoistavarakauppojen alueena heikentämättä keskusta-alueiden vetovoimaisuutta. Kaavamuutos mahdollistaa ja tukee jo olemassa olevan seudullisesti merkittävää kaupan ja palveluiden alueen kehittämistä osana Turun kaupunkiseudun ja maakunnan palveluverkkoa. Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi yhdyskuntarakenteeseen, sillä kaupan rakennusoikeus tai alueen kaupallinen luonne verrattuna toteutuneeseen nykytilanteeseen ei oleellisesti muutu. Alueen liikenteellinen saavutettavuus eri kulkumuodoilla on hyvä ja alueen kehittäminen monipuolisena kaupan ja palveluiden alueena parantaa myös ympäristön asutuksen lähipalveluita.

Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen ja liikenteelliseen verkostoon eikä aiheuta kaupungille tarvetta uusien katujen rakentamiseen tai liittymien parantamiseen. Liikenteen ohjauksen toimivuuden parantamiseen liikennevalo-ohjauksella ja jalankulun ja pyöräilyn olemassa olevan reitistön turvallisuutta parantaviin toimenpiteisiin katujen ylitys- ja suurmyymälöiden piha-alueilla tulee kuitenkin varautua.

Liikerakennusten rakentaminen ja kaupallisen toiminnan ja toimijoiden monipuolistuminen lisää kilpailua, vahvistaa paikallistaloutta ja luo työpaikkoja.

### 5.2.3 Vaikutukset kauppaan

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutos mahdollistaa tiva-kaupan suuryksiköiden lisäksi alueen kehittämisen monipuolisempaa kaupan alueena, jolla voi tiva-kaupan tuotteiden lisäksi olla myynnissä muitakin tavaroita ja palveluja. MRL:n ja siinä olevien kaupan säännösten perusteella asemakaavassa on määriteltävä vähittäiskaupan suuryksiköiden kaupan laatu ja määrä, mikä asettaa reunaehjoja alueen kaupalliselle kehittämiselle.

Asemakaavamuutos ei muuta merkittävästi alueen toteutunutta kaupallista luonnetta ja nykytilannetta. Merkittävimmin muutos koskee rakentamatonta korttelia 538, johon kaavamuutoksen myötä voidaan toteuttaa muutakin kuin vain tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö. Kaavassa esitettyjen tilaa vaativan ja muun erikoistavarakaupan kerrosalojen voidaan suuruusluokittaan arvioida vastaavan monipuolisimmin toteutuneen korttelin 539 kaupan nykyistä rakennetta, kun tarkastellaan korttelin kaupallista toimintaa kokonaisuutena ilman yksittäisten myymälöiden luokittelua tiva- tai muuksi erikoistavarakaupan suuryksiköiksi. Vastaava kehitys on osittain jo toteutunut myös korttelissa 526.

Rakennusoikeus pysyy asemakaavamuutoksessa samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Maakunnallisten kaupan selvitysten perusteella enimmäismitoitus seudullisesti merkittävälle tiva-kaupalle Itäniityn alueella on yhteensä 90 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa myös alueella voimassa olevan asemakaavan kokonaisrakennusoikeutta. Kaupan alueiden kerrosalaa vertailemalla Turun keskusta on alueen liiketilamäärältään suurin kaupan alue (vajaa 250 000 k-m<sup>2</sup>). Toisena tulee Myllyn alue (noin 225 000 k-m<sup>2</sup>). Turun keskustaa ja Myllyn aluetta selkeästi pienemmät alueet ovat Länsikeskus (alle 100 000 k-m<sup>2</sup>), Skanssi (noin 50 000 k-m<sup>2</sup>) ja Raison keskusta (noin 25 000 k-m<sup>2</sup>). Asemakaavamuutoksen ei arvioida vaikuttavan kaupan alueiden keskinäisiin suhteisiin maakunnassa.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 51 400 k-m<sup>2</sup>. Etelä-Kuninkojan (Itäniityn) kaupan toiminnolle tarkoitetuissa kortteleissa 526, 538, 539 ja tämän kaava-alueen ulkopuolella korttelissa 527 asemakaava mahdollistaa yhteensä 87 200 k-m<sup>2</sup> + katos-/varastotilaa 8 200 k-m<sup>2</sup> kaupan käyttöön. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaupan kokonaisrakennusoikeuden

määrään kaavamuutosalueella tai Itäniityssä. Kun otetaan huomioon, että osa alueen rakennusoikeudesta on toteutunut ja tulee toteutumaan muuna kuin tilaa vaativana kauppana, jää tiva-kaupan osuus tällä asemakaavamuutoksella alle alueelle tavoitellun enimmäismitoituksen.

Asemakaavamuutosalueen 51 400 k-m<sup>2</sup> kokonaisrakennusoikeudesta on toteuttamatta noin 14 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutos mahdollistaa kaupan laadun muuttumisen tiva-kaupasta myös muuhun erikoistavarakauppaan ja sen yhteydessä olevaan vähäiseen päivittäistavarakauppaan yhteensä enintään noin 14 500 k-m<sup>2</sup>, jonka käytännössä voidaan arvioida vastaavan nykytilanteen myymäläjakautumaa. Suhteessa seudulla olevaan kaupan n. 600 000-700 000 k-m<sup>2</sup> kokonaisrakennusoikeuteen asemakaavan muutosalueella tapahtuvilla kaupan laadun muutoksilla ei arvioida olevan merkittävää seudullista vaikutusta.

Liikevaihdolla mitattuna lähiympäristön selvästi suurin kaupan alue on Turun keskusta (liikevaihto 420 milj. euroa). Turun seudulla Kuloinen on yhtä selvästi toiseksi suurin kaupan alue (liikevaihto 259 milj. euroa). Kolmantena tulee Länsikeskus (183 milj. euroa) ja neljänneksi Raision keskusta + Hauninen (liikevaihto 73 milj. euroa). Etelä-Kuninkojan käyttämättömän rakennusoikeuden (14 200 k-m<sup>2</sup>) on arvioitu lisäävän Kuloisen alueen liikevaihtoa, riippuen siitä toteutuuko pinta-ala erikoistavarakauppana tai tiva-kauppana, 259 miljoonasta 287-296 miljoonaan euroon. Liikevaihdon muutoksen perusteella voidaan arvioida, että vaikutus seudun muihin kaupan alueisiin ei ole merkittävä.

Maakunnallisen kaupan selvityksen perusteella maakuntakaavaa valmisteltaessa on linjattu seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat. Suunnittelualue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jolla tilaa vaativan vähittäiskaupan seudullinen myymäläkohtainen raja on 15 000 k-m<sup>2</sup>. Maakunnallisen kaupan selvityksen perusteella muun kuin tilaa vaativan kaupan suuryksikön seudulliseksi rajaksi on määritelty 10 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutos ei mahdollista seudullisesti merkittävien muiden kuin tilaa vaativien vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamista kortteleihin. Kaupan toimintojen lisäksi kaava mahdollistaa alueelle myös liike-, palvelu-, toimisto- ja varastotiloja. Kaavan toteutumisesta, kaupan muutoksista ja toimijoiden vaihtuvuudesta riippuen kaupan neliöt voivat ajan myötä olla kaavassa esitettyjä enimmäismääriä vähäisempiäkin. Kaupallisten selvitysten, maakunnallisten linjausten ja kaavan mitoituksen perusteella asemakaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä seudullisia kaupallisia vaikutuksia.

Raision keskustalla on oma roolinsa palvelukeskittymänä, jossa on hyvät päivittäistavarakaupan palvelut. Tiva- ja erikoiskaupan osuus Raision keskustassa on vähäinen, joten siihen kohdistuvat vaikutukset Myllyn ja Kuninkojan alueen kehittymisellä eivät ole merkittäviä. Asemakaavamuutoksella ei ole tarkoitus ohjata pienmyymälöitä tai niihin perustuvia kauppakeskuksia sijoittumaan tälle alueelle. Vaikutuksia keskustojen päivittäistavarakaupalle vähennetään rajoittamalla päivittäistavarakaupan osuutta kaavamuutosalueella. Läheisen asutuksen tuottaman kaupan kysynnän ja kaupan kilpailun edistämisen vuoksi ja jo olemassa olevan päivittäistavarakaupan perusteella alueelle on osoitettu yhteensä 6 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa jakautuneena kolmeen eri kortteliin.

Kaupallisina kokonaisvaikutuksina kaavamuutoksen voidaan arvioida mahdollistavan nykyistä monipuolisemman liiketoiminnan alueella vaikuttamatta merkittävästi seudun kaupan muuhun kehittymiseen tai kaupan palveluihin seudun keskusta-alueilla. Kuninkojan kohdalla olennaista on, että asemakaavoitettaviin kortteleihin ei suunnitella lisärakennusoikeutta, vaan olemassa oleva rakennusoikeus on tarkoitus jaotella siten, että asemakaava mahdollistaa ohjatusti, mutta riittävän joustavasti alueen kehittymistä ja osaltaan parantaa myös elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja kilpailua.

MRL:n nykysäännösten mukaan KM-merkinnällä voidaan osoittaa sellaiset keskusta-alueiden ulkopuolella sijaitsevat vähittäiskaupan suuryksiköt, joilla ei ole seudullista merkitystä. Siirtymäsäännöksen perusteella asemakaavassa voidaan varautua siirtymäkauden jälkeiseen aikaan ja selvityksiin perustuen merkitä KM-merkinnällä myös sellaiset tiva-suuryksiköt, joilla ei ole seudullista merkitystä. Edelleen MRL mahdollistaa siirtymäkauden aikana myös sellaiset olemassa olevien vä-

hittäiskaupan suuryksiköiden laajennukset, jotka eivät ole merkittäviä. Merkittävyyttä voidaan arvioida joko yksittäisen kaavoitettavan kohteen lisärakennusoikeuksien kautta (kuten YM:n ohjeen prosenttiluku/kerrosneliömetrirajoitus osoittaa) tai laajemmin pohtimalla alueen ja kaavoituksen muutoksen merkitystä seudullisesti.

Kauppan, yhdyskuntarakenteen ja liikenteen selvitysten, tapauskohtaisen kokonaisharkinnan sekä MRL:n säädösten perusteella on arvioitu, että asemakaavamuutosalueen korttelit voidaan asemakaavamuutoksessa osoitetuilla kerrosaloilla kaavoittaa KM-alueiksi ilman maakuntakaavassa osoitettua vähittäiskaupan suuryksikön merkintää. Keskeinen perustelu on alueen jo toteutunut kaupallinen rakenne. Verrattuna alueen toteutuneeseen maankäyttöön ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan kehitykseen voidaan arvioida, että asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää seudullista merkitystä.

#### 5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutosta varten laaditun liikennelaskennan perusteella alueen kokonaisliikennemäärä on noin 5 % vähemmän kuin vuonna 2012. Liikennelaskennan perusteella on arvioitu, että liikenteestä 62 % suuntautuu Itäniityntielle itään Kuninkojan suuntaan ja 38 % länteen Kuloistentien suuntaan. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman muun kuin tilaa vaativan erikoistavarakaupan enimmäismäärän toteutuessa liikenne-ennusteen mukainen muutos nykytilanteeseen olisi 965 ajoneuvoa tunnissa. Kuninkojantien Turun suunnan kasvu olisi 297 ajoneuvoa tunnissa, eli keskimäärin 2,4 ajoneuvoa/minuutti/suunta. Liikennemääriin ja kulkutapajakautumaan vaikuttavat oleellisesti myös tämän asemakaavamuutoksen ulkopuolella olevan maankäytön kehittyminen ja joukkoliikenteen käytettävyys ja houkuttelevuus.

Liikenteen toimivuustarkastelujen perusteella Kuninkojan alueen asemakaavamuutos ei vaadi liikenneverkon kapasiteettia kasvattavia toimenpiteitä, vaikka asemakaava lisääkin liikennesuoritetta. Kuloistentien (Myllyn alue) kapasiteetti on herkin liikenteen kasvulle, mutta myös Kuloistentien liittymät kestävät maankäyttömuutoksen. Tavanomaisena talvilauantaina liikenne toimii nykyjärjestelyillä, mutta kaupan sesonkiaikoina saattaa ilmetä nykyistä voimakkaampaa jonoutumista Kuloistentiellä, jota Kuloistentien/Sarkamaantien valo-ohjelman päivittäminen voisi parantaa.

Liikenneonnettomuustilaston perusteella alueen liikenneturvallisuustilanne autoliikenteen osalta on nykytilanteessa huono, sillä vilkas autoliikenne aiheuttaa paljon lieviä moottoriajoneuvo-onnettomuuksia kuten peräänajoja, kääntymisonnettomuuksia ja kylkikosketuksia. Liikenneympäristöä tulee kehittää turvallisemmaksi, ja risteysalueille on mahdollista lisätä liikennevalo-ohjausta, keski- ja korokkeita ja muita tarkkaavaisuutta lisääviä laitteita ja rakenteita. Liikenneympäristön ja taajamakuvan kehittämisen yhteydessä tulee kiinnittää erityisesti huomiota keinoihin, joilla tarkkaavaisuus alueella voisi lisääntyä ja onnettomuusalttius vähentyä.

Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden onnettomuuksia sattuu alueella poliisin tietoon tulleiden onnettomuustilastojen mukaan vain harvoin. Asemakaavamuutoksella parannetaan alueen houkuttelevuutta ja turvallisuutta jalankulku- ja pyöräily-ympäristönä määräämällä korttelien piha-alueille suunniteltavaksi sujuvat ja ajoneuvoliikenteestä erilliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Itäniityntien suojateiden turvallisuutta voitaisiin parantaa valo-ohjauksella.

#### 5.2.5 Vaikutukset maisemaan

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden maisemalliset vaikutukset ovat vähäisiä rakennusoikeuden ja rakennusalojen säilyessä ennallaan. Nykytilanteeseen nähden yhden korttelin alueella avoin rakentamaton ja osittain peltoalueena oleva maisema muuttuu rakennetuksi alueeksi.

#### 5.2.6 Vaikutukset luonnonympäristöön

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden luontoon kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä rakennusoikeuden säilyessä ennallaan.

### 5.2.7 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä rakennusoikeuden säilyessä ennallaan. Rakentumattoman korttelin toteutuminen täydentää kaupallisen alueen taajamakuvaa rakennettuna ympäristönä.

### 5.2.8 Vaikutukset virkistykseen

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden vaikutukset virkistykseen ovat vähäisiä korttelirakenteen, rakennusoikeuden säilyessä ennallaan.

### 5.2.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen mahdollistama kortteleiden nykyistä monipuolisempi käyttö lisää ajoittain liikennemääriä, mikä välillisesti voi aiheuttaa liikenteestä aiheutuvia häiriöitä niiden saapumisteiden varren asukkaille, joille liikenne kohdistuu. Haittojen suuruuteen vaikuttaa kulkutapavalinta yksityisauton, joukkoliikenteen ja kävelyn ja pyöräilyn välillä.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava toteutuu maanomistajien hakiessa rakennuslupia tai toimijoiden/toimintojen muuttuessa kiinteistöillä.

Raisiossa 18. päivänä huhtikuuta 2017

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

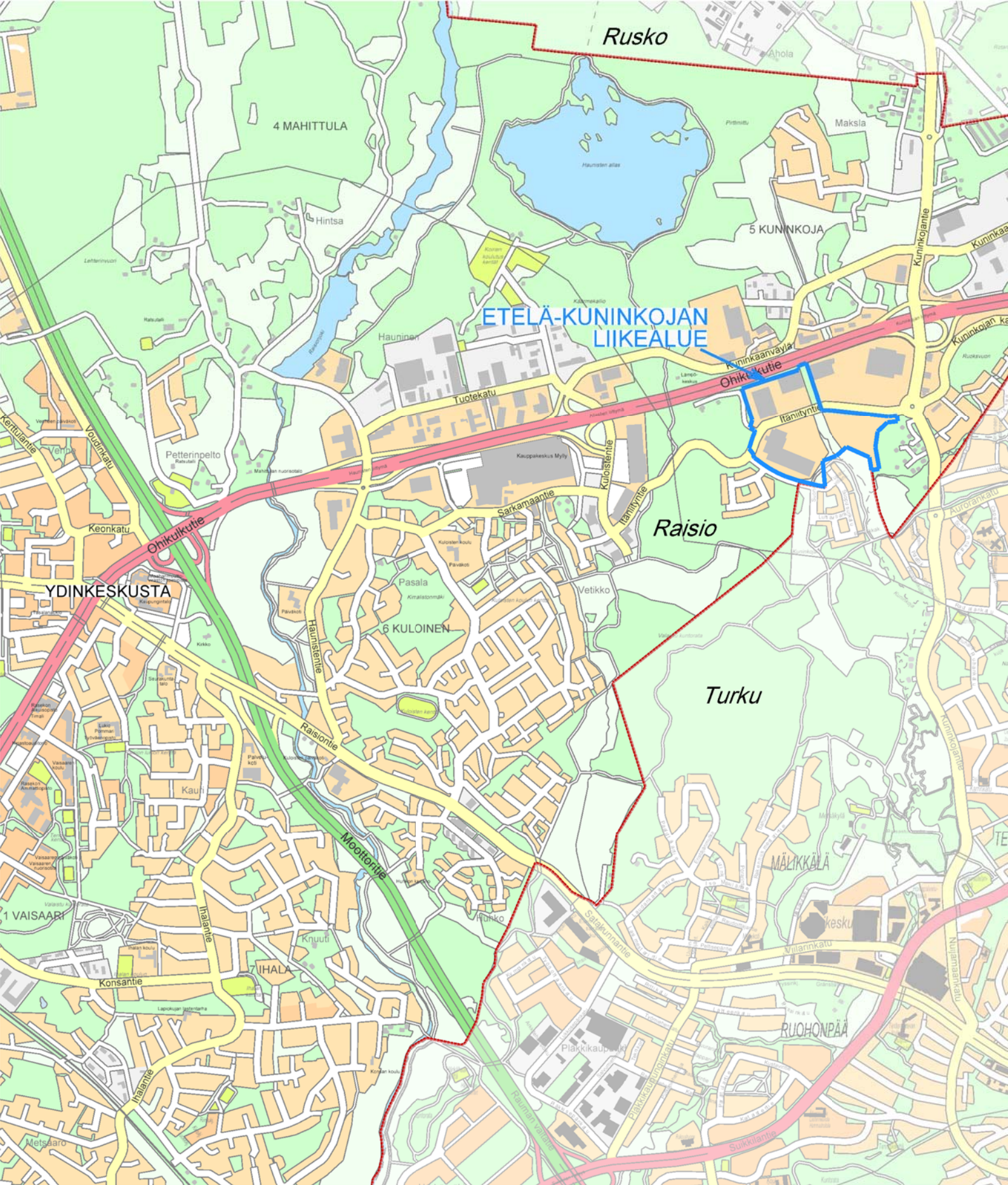
Outi Pekkala  
maankäyttöpäällikkö

Olli Arvola  
kaupunginarkkitehti

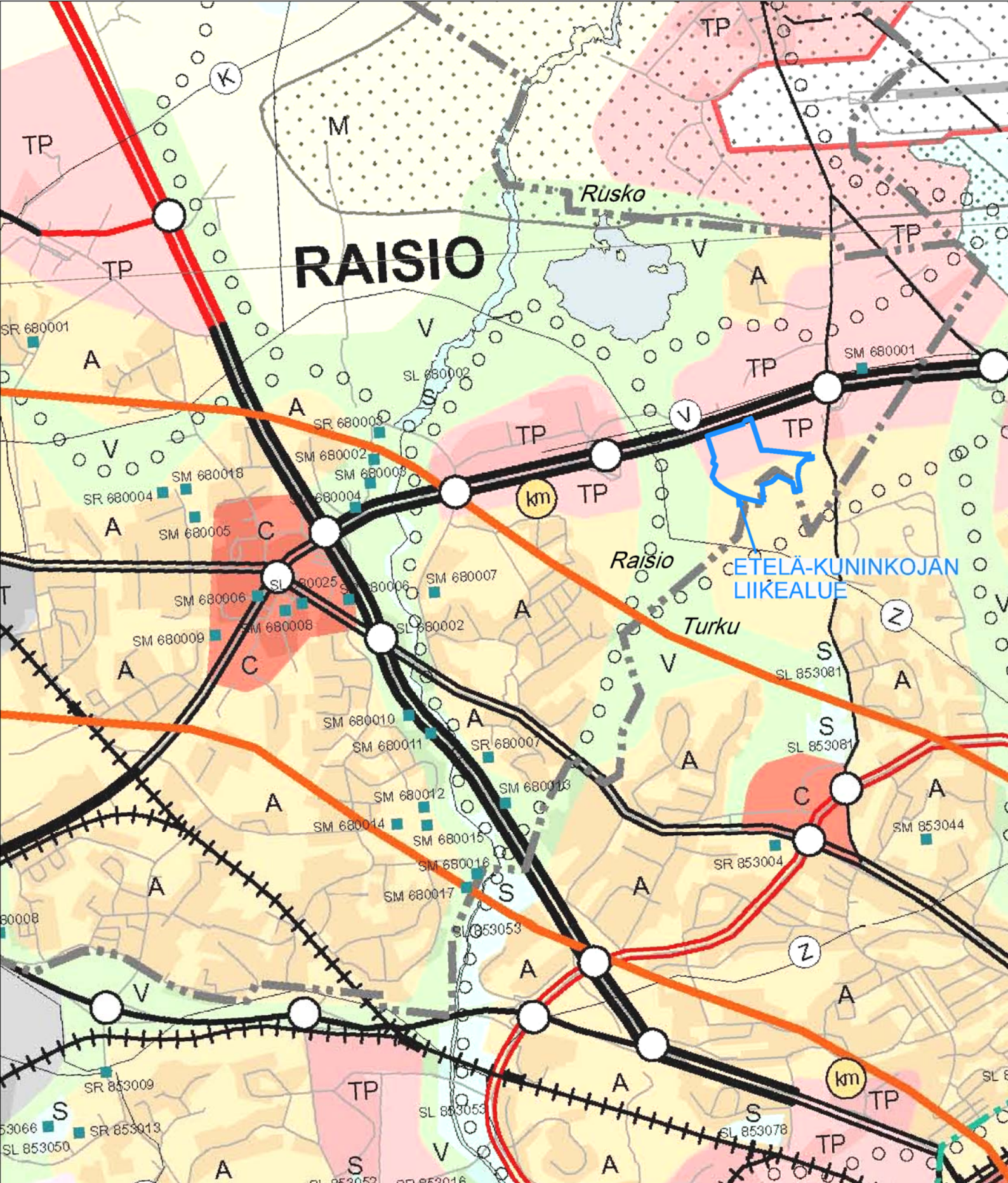
Ramboll Finland Oy  
Ympäristö, kaavoitusyksikkö Lahti

Annu Tulonen  
yksikön päällikkö

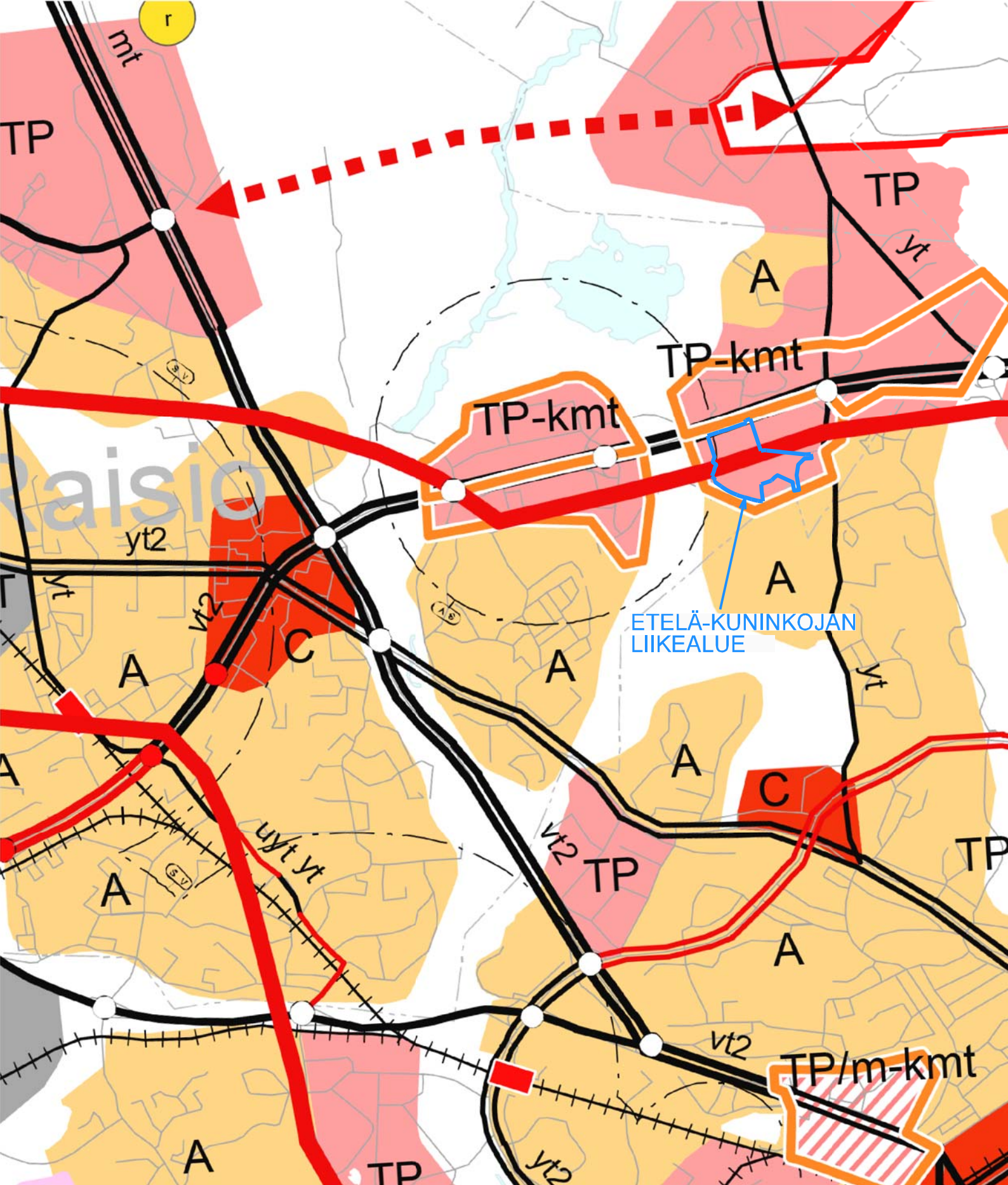




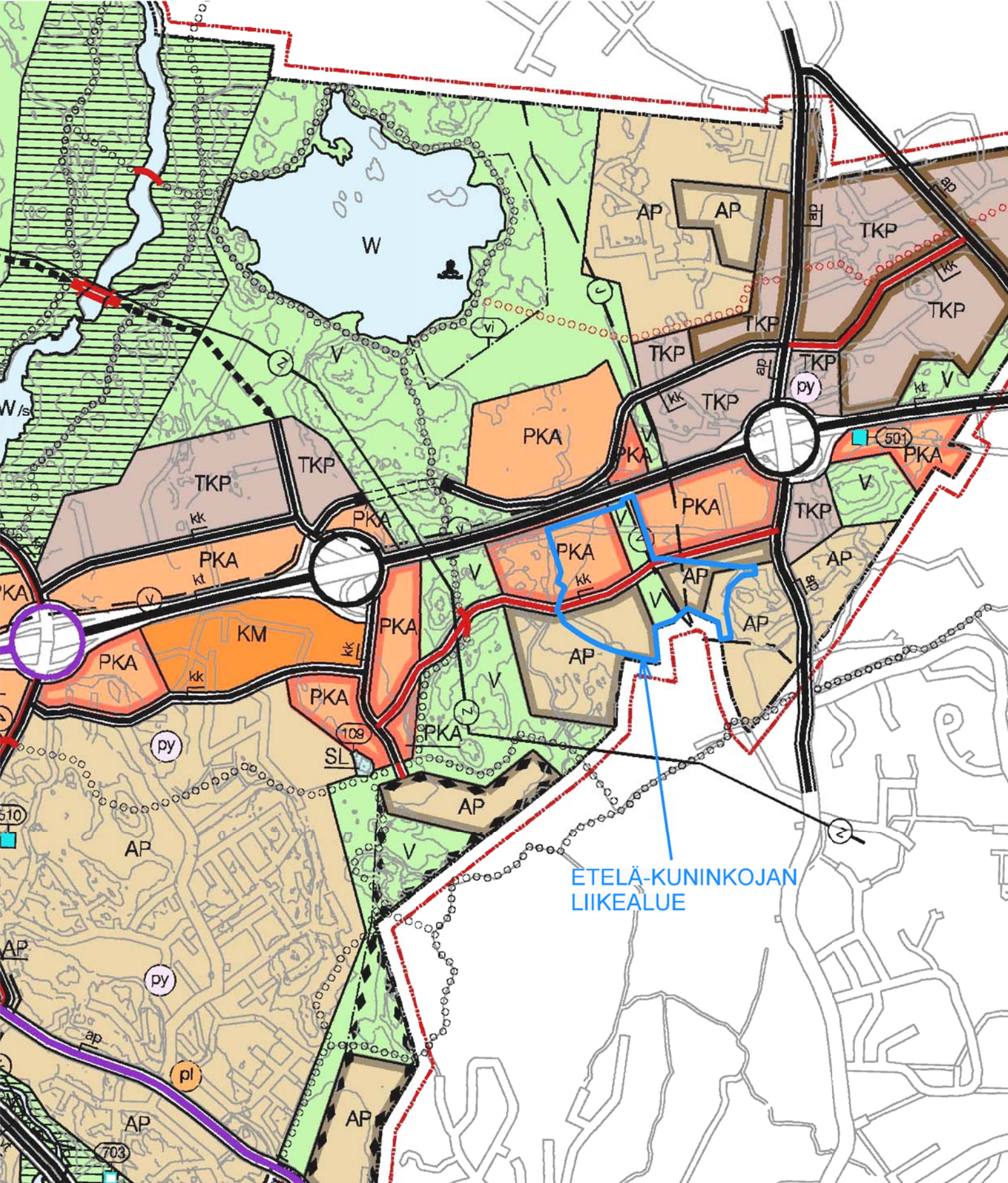
**RAISION KAUPUNKI**  
**ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE**  
**KAAVA-ALUEEN SIJAINTI**  
**1:20 000**



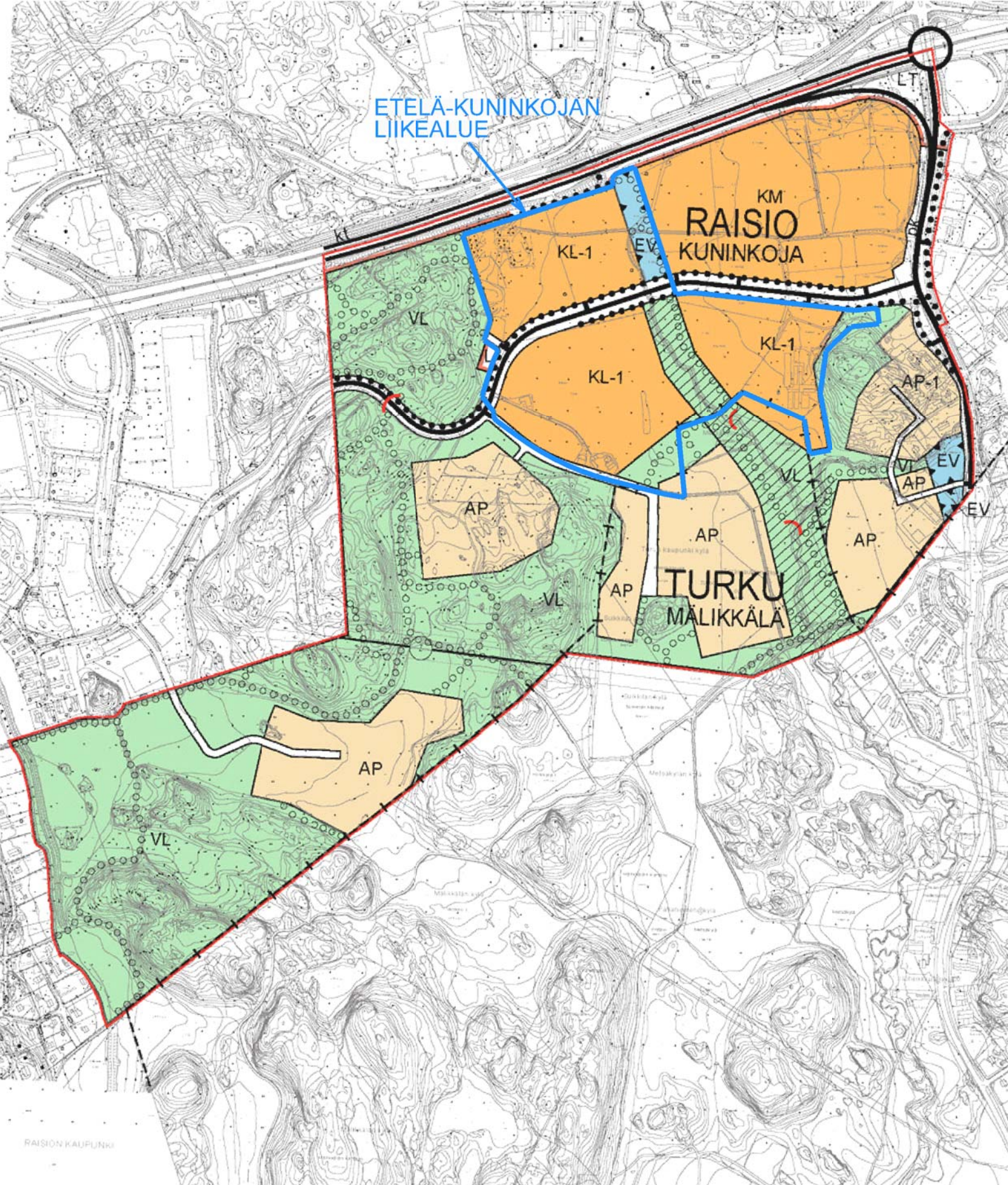
**RAISION KAUPUNKI**  
**ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE**  
 OTE VOIMASSA OLEVASTA MAAKUNTAKAAVASTA  
 1:30 000



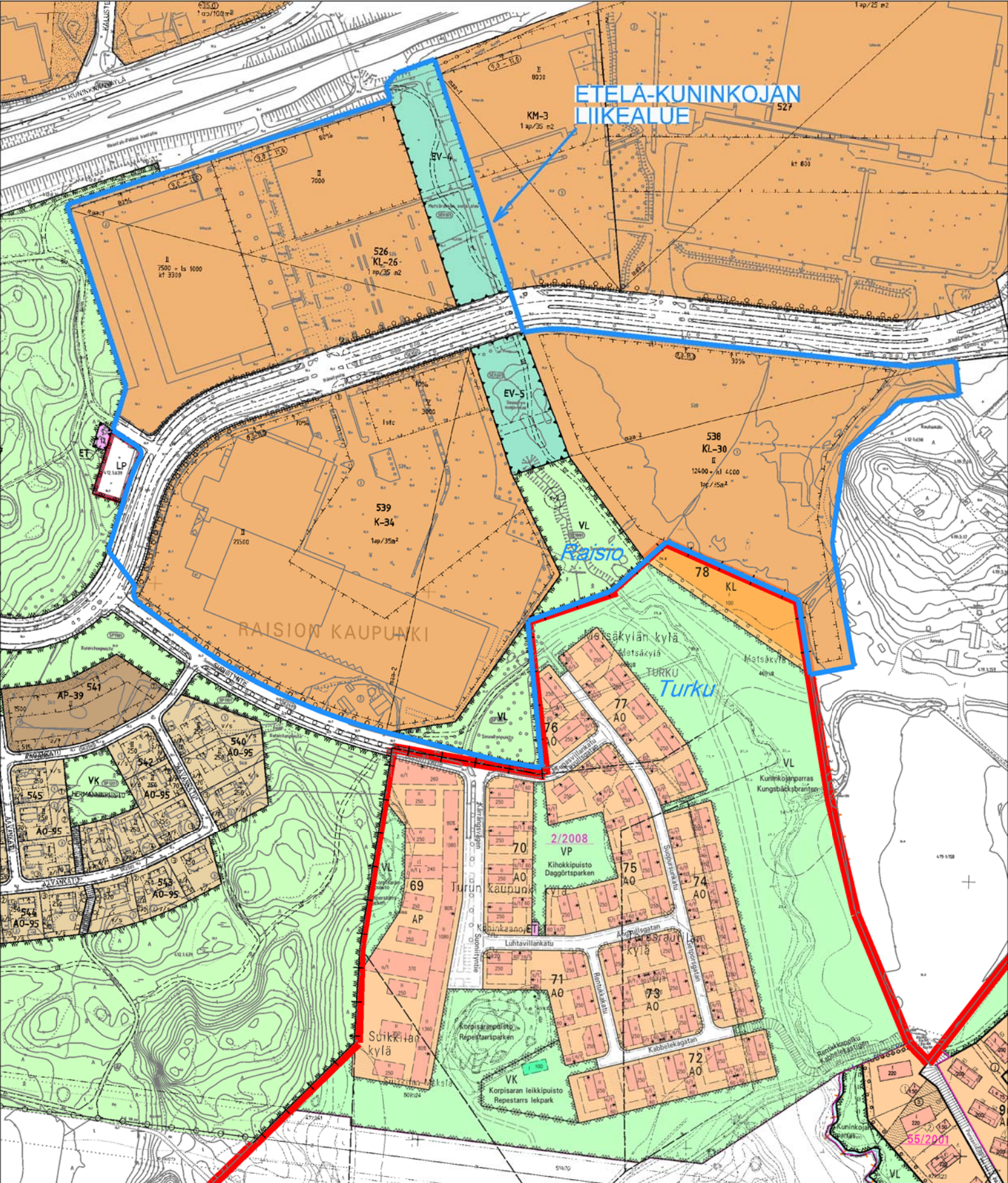
RAISION KAUPUNKI  
 ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE  
 OTE VAIHEMAAKUNTAKAAVAN LUONNOKSESTA  
 1:30 000



RAISION KAUPUNKI  
 ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE  
 OTE RAISION YLEISKAAVASTA 2020  
 1:15 000



RAISION KAUPUNKI  
ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE  
OTE KUNINKOJAN OSAYLEISKAVALUONNOKSESTA  
1:7500

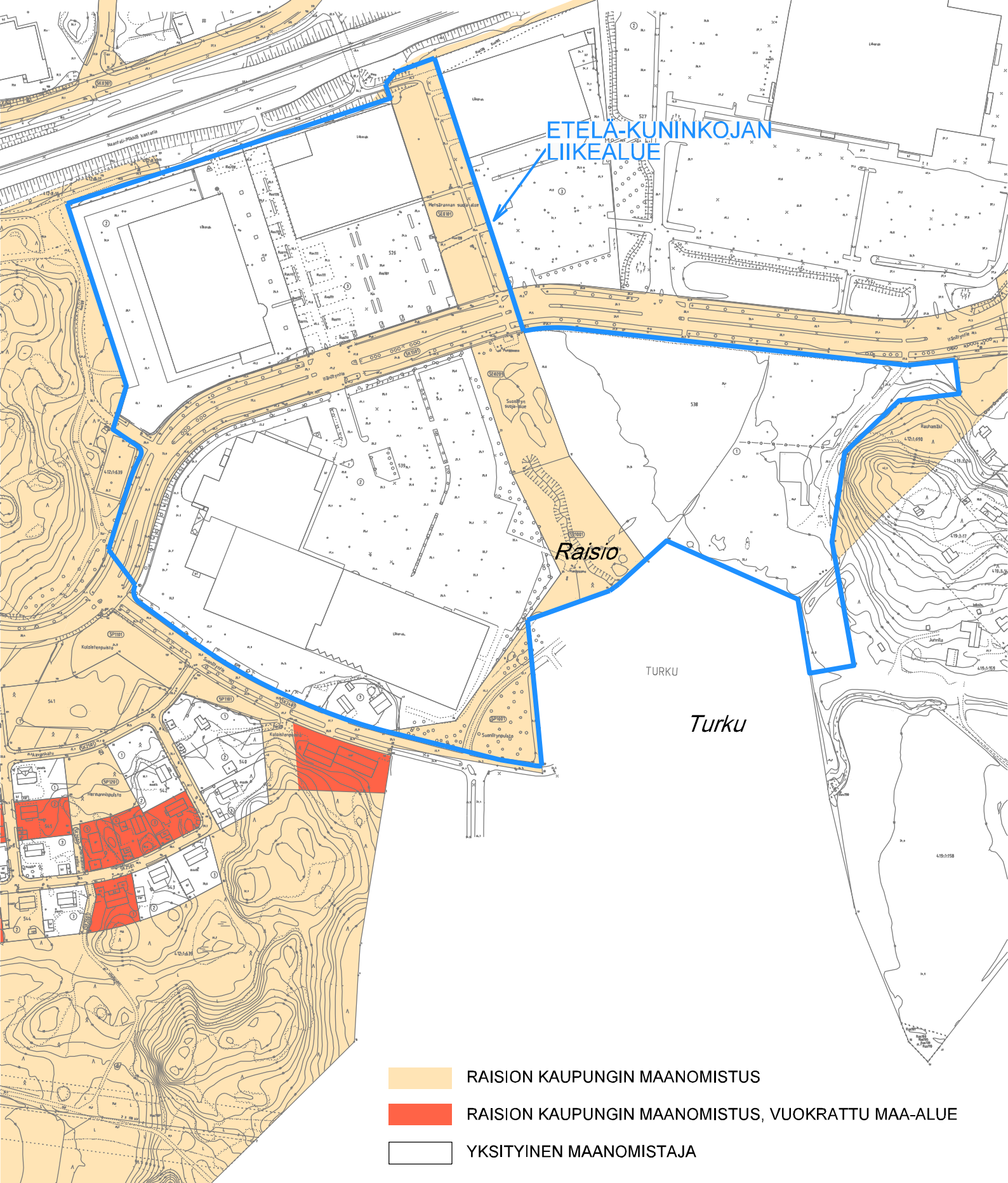


**ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE**

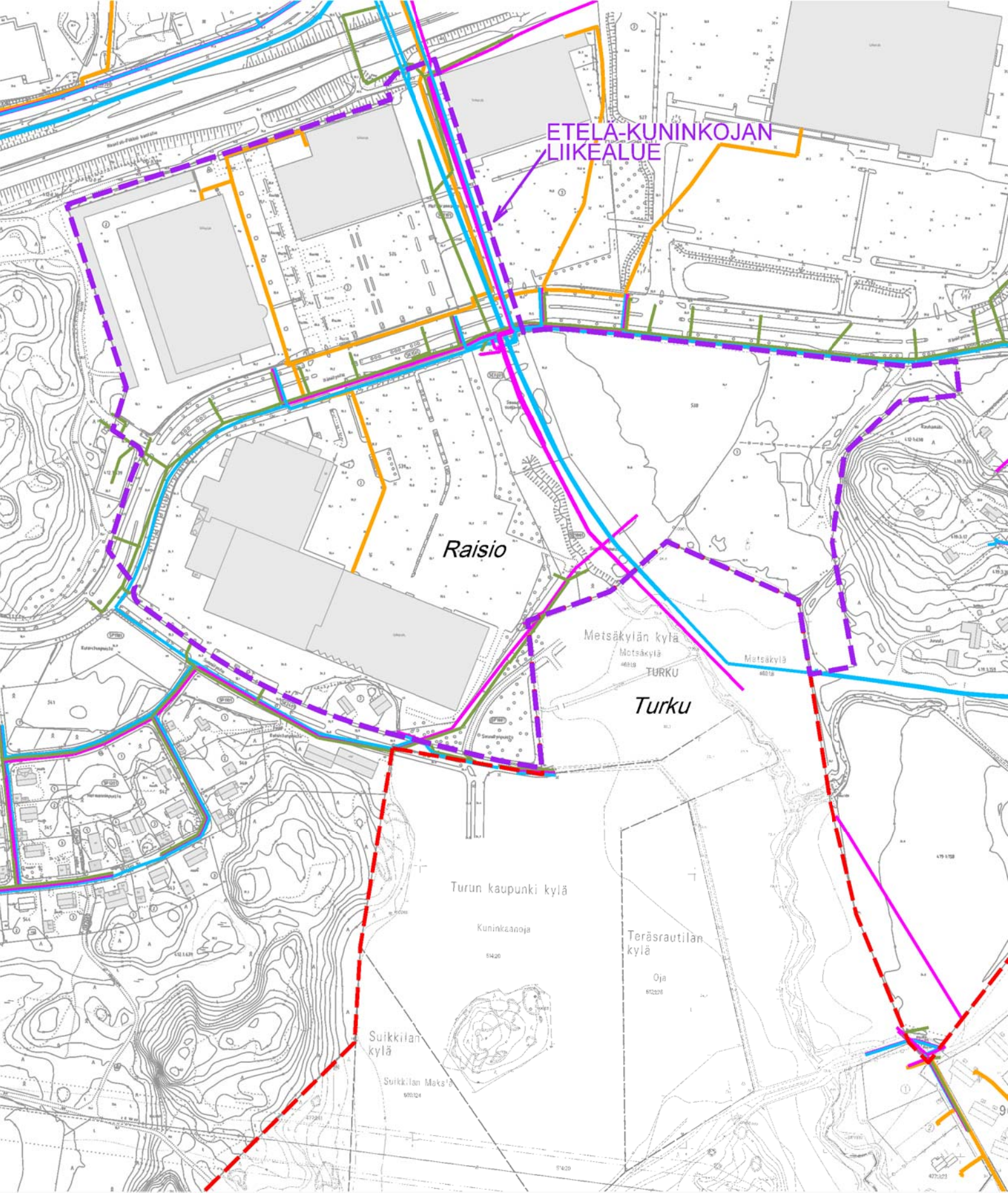
RAISION KAUPUNKI

TURKU

**RAISION KAUPUNKI  
ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE  
VOIMASSA OLEVIA ASEMAKAAVOJEN YHDISTELMÄ  
1:3 500**



RAISION KAUPUNKI  
ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE  
MAANOMISTUS  
1:3 500



ETELÄ-KUNINKOJAN  
LIIKEALUE

Raisio

TURKU  
Turku

Turun kaupunki kylä

Kuninkaanoja

Teräsrautilan  
kylä

Oja

Suikkilän  
kylä

Suikkilän Meks'ö

- ALUERAJAUS
- KUNNAN RAJA
- HULEVESI
- VESIJOHTO
- JÄTEVESI
- KAUKOLÄMPÖ

**RAISION KAUPUNKI**  
**ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE**  
**KUNNALLISTEKNINEN VERKOSTO**  
 1:3 500





RAISION KAUPUNKI  
ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE  
VALOKUVALIITE  
LIITE 9

# RAISION KAUPUNKI

## 05:020 ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE

Kaavan numero ja nimi

### TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm	23.3.2012		
Ehdotuspvm	18.4.2017		
Hyväksymispvm		§	hyväksyjä
Kaava-alueen pinta-ala	16,7276		
Uutta kaavaa	0,0000		
Kaavanmuutosta	16,7276		

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 <sup>2</sup>		pinta-ala ha	rak.oik. k-m <sup>2</sup>	pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m <sup>2</sup>			
K	0,0000	0,0			5,7229	24500	-5,7229	-24500			
KL	0,0000	0,0			7,7222	26900	-7,7222	-26900			
KM	13,4451	100,0	51400	0,38	0,0000		13,4451				
<b>K YHT.</b>	<b>13,4451</b>	<b>80,4</b>	<b>51400</b>	<b>0,38</b>	<b>13,4451</b>	<b>51400</b>	<b>0,0000</b>				<b>5</b>
VL	1,0064	100,0			1,0064		0,0000				
<b>V YHT.</b>	<b>1,0064</b>	<b>6,0</b>			<b>1,0064</b>		<b>0,0000</b>				
kadut	1,1653	100,0			1,1653		0,0000				
<b>L YHT.</b>	<b>1,1653</b>	<b>7,0</b>		<b>0,00</b>	<b>1,1653</b>		<b>0,0000</b>				
EV	1,1108	100,0		0,00	1,1108		0,0000				
<b>E YHT</b>	<b>1,1108</b>	<b>6,6</b>		<b>0,00</b>	<b>1,1108</b>		<b>0,0000</b>				
<b>YHT</b>	<b>16,7276</b>	<b>100</b>	<b>51400</b>	<b>0,31</b>	<b>16,7276</b>	<b>51400</b>	<b>0,0000</b>				<b>5</b>

\*) Kaavan mahdollistama arvio asukkaista. Kerrosala- ja tonttilaskelmaan on otettu satunnaisesti mukaan 72 kerrostaloa (1917 huoneistoa), 135 rivitaloa (721 huoneistoa) ja 130 omakotitaloa Metsäkallan, Nuorikkalanmetsän, Puromyllyn, Kaurinlaakson, Sommaron ja Etelä-Kuninkojan alueelta.

Autopaikkamäärät on laskettu asemakaavamääräyksistä. Työpaikkamäärät on arvioitu.

RAISION KAUPUNKI  
ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE  
TILASTOLOMAKE

## LIITE 11

RAISION KAUPUNKI  
ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE  
5. KAUPUNGINOSAN (Kuninkoja)  
Korttelit 526,538 ja 539  
sekä suojaviher-, katu- ja lähivirkistysalueet  
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Kaavaluonnos (8.11.2016) oli nähtävillä 17.11. - 16.12.2016

Lausunnon tiivistelmä	Vastine
<b>Varsinais-Suomen ELY-keskus 14.12.2016</b>	
<p>Voimassa oleva maakuntakaava ei mahdollista seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittamista. Tämän johdosta laadittava kaava edellyttää perusteluja siitä, että kaavassa mahdollistettava kaupan määrä jää vaikutuksiltaan alle seudulliseksi. Asemakaava ei näytä huomioineen maakuntakaavaluonnosta, jossa alue on mitoitettu tiva-kaupan alueeksi.</p> <p>Liikealueen sijainti ei puolla alueen kaupan laajaa monipuolistamista eikä erityisesti päivittäistavara-kaupan lisäämistä.</p> <p>Luonnoksen mukaisessa asemakaavassa ei ole rajattu kaupan määrää siten, etteikö sen mahdollistamia kaupan yksiköjä pitäisi katsoa merkitykseltään seudulliseksi. Luonnoksen mukainen ratkaisu on siten vastoin maakuntakaavaa.</p> <p>Nykyisessä kaavoitustilanteessa alueen kehittämisen tulee asemakaavan määräyksillä ohjata ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan. Asemakaavamuutoksen tavoite kehittää aluetta tästä monipuolisempaan seudullisena kaupan alueena edellyttää toteutuakseen ensin maakuntakaavan ratkaisua.</p> <p>Liikenteellisessä vaikutusarviossa on puutteita, arviointia ei ole tehty kaavaluonnoksen mukaisena, selvitysalueen riittävyys tulee vielä arvioida. Oleellista on toimivuusarvioinnin lisäksi esittää arvio katuverkon liikenteen kasvusta yleisesti ja kaupan sesonkipäivinä. Kaupan saavutettavuus kävellen pysäkeiltä ja polkupyörällä on heikko mm.</p>	<p>Nykylainsäädäntö ja voimassa oleva maakuntakaava edellyttävät, että kaupan neliöt rajataan kaavaluonnosta tiukemmin muun kuin tiva-kaupan ja etenkin päivittäistavarakaupan osalta. Muutetaan kaavaa siten, että muuta kuin tiva-kauppaa on enintään 40%. Täydennetään kaavan kuvausta, perusteluja ja vaikutusten arviointia.</p> <p>Liikenteellisten vaikutusten arvioimiseksi laaditaan selvitys alueen ostovoimasta ja liikenteellinen selvitys tarkistetaan vastaamaan kaavan sisältöä.</p> <p>Alueen heikkoudet jalankulun ja pyöräilyn osalta on otettu kaavaluonnoksessa huomioon määrämällä tonteille sisäiset jalankulun ja pyöräilyn alueet. Vaikutusten arvioinnissa on todettu, että suojatiejärjestelyiden turvallisuutta tulee ja voidaan parantaa esimerkiksi liikennevalojärjestelyin.</p> <p>Lausunto Turun kaupungilta on pyydetty.</p>

<p>vaarallisten suojateiden sekä tonttien sisäisten järjestelyiden takia.</p> <p>Kaavasta ja sen liikenneselvityksistä sekä vaikutuksista kaupan palveluverkkoon ja lähipalveluihin on syytä pyytää Turun kaupungin lausunto.</p>	
<p><b>Varsinais-Suomen liitto 30.1.2017</b></p>	
<p>Maakuntakaavaehdotuksessa tunnistetaan Etelä-Kuninkojan liikealueen luonne jo toteutuneena monipuolisena vähittäiskaupan (ns. tivakauppa sekä muu erikoistavarakauppa) alueena, painopisteen ollessa kuitenkin ns. tiva-kaupassa.</p> <p>Tulevassa vaihemaakuntakaavaehdotuksessa seudulliset vähittäiskaupan alueet tullaan osoittamaan kaavassa vähittäiskaupan kehittämisperiaatmerkinnällä. Kaupan alueet, joilla toteutuu hyvä saavutettavuus, osoitetaan erikseen. Nämä alueet ovat niitä, joilla vähittäiskaupan monipuolinen kehittäminen on mahdollista. Etelä-Kuninkojan liikealue lukeutuu näihin alueisiin. Maankäytöltä alue tullaan osoittamaan työpaikkatoimintojen alueena (TP: julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue).</p> <p>Varsinais-Suomen liitto toteaa, että asemakaavaratkaisussa on ennakoitu tulevaa vaihemaakuntakaavaehdotuksen ratkaisua. Kaavassa ohjataan vähittäiskauppaa alueen sisällä kaupan laatu huomioiden. Kaavaratkaisu noudattaa vaihemaakuntakaavaluonnoksessa osoitettuja seudullisesti merkittävän kaupan alarajoja, mutta mahdollistaa periaatteessa seudullisesti merkittävän erikoistavarakauppakeskittymän muodostumisen paikallisesti merkittävistä yksiköistä (yht. 30 000 k-m<sup>2</sup>). Vaikutusten arvioinnissa on kysymystä tarkasteltu seudullisesti ja johtopäätöksissä todetaan, että "Kaupallisten selvitysten, maakunnallisten linjausten ja kaavan mitoituksen perusteella asemakaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä seudullisia kaupallisia vaikutuksia".</p> <p>Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alarajan määrittely ja sijainnin ohjaus tehdään maakunta-</p>	<p>Kaavaehdotukseen rajataan kaupan neliöt siten, että alueen kehittämisen painopiste on edelleen tiva-kaupassa, jolloin alue voidaan asemakaavoittaa nykylainsäädännön mukaan ilma maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikön merkintää. Ratkaisu on myös valmisteilla olevan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.</p>

<p>kaavassa. Tästä johtuen Varsinais-Suomen liitto toteaa, että kaavaehdotuksen valmistelu tulee kytkeä meneillään olevan vaihemaakuntakaavan aikatauluun.</p> <p>Varsinais-Suomen liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.</p>	
<p><b>Turun kaupunki</b></p>	
<p>Lausunto on pyydetty samanaikaisesti muiden viranomaisten lausuntojen kanssa.</p>	<p>Lausuntoa ei ole saatu</p>
<p><b>Caruna Oy 9.12.2016</b></p>	
<p>Pyydämme, että merkitsette kaavaan olemassa olevat puistomuuntamot, jotka on esitetty liitteessä 2</p>	<p>Muuntamot merkitään kaavakarttaan lausunnon mukaisesti.</p>

22.5.2017

Raision kaupunki  
Tekninen keskus  
PL 100  
21201 Raisio

## LAUSUNTO ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS, (EHDOTUS)

Viite Lausuntopyyntöne 28.4.2017

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavoituksessa ei alueen rakennusoikeus muutu, joten vaikutukset sähkönjakeluun jäävät vähäisiksi.

Johto- ja muuntamovaraukset

Luonnosvaiheen lausunnossamme pyydetty olemassa olevien muuntamoiden merkitseminen kaavaan on tehty.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. ehdotuksesta. Toivomme saada tietoomme, kun kaava on hyväksytty.





Raision kaupunki  
Maankäyttöpalvelut  
[tekninen@raisio.fi](mailto:tekninen@raisio.fi)

Viite: Raision kaupungin lausuntopyyntö 28.4.2017

## Lausunto ehdotukseen Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaavan muutokseksi, Raisio

Lausunto koskee 18.4.2017 päivättyä ehdotusta Etelä-Kuninkojan asemakaavan muutokseksi kortteleihin 526, 538 ja 539 Raision Itäniityntiellä.

ELY-keskus viittaa lähtökohtien osalta 14.12.2016 antamaan lausuntoon. Asemakaavaa on luonnosvaiheen jälkeen tarkistettu ja kaavan liikenteellisten vaikutusten arviointia on täydennetty.

Muutosalueen rakennusoikeudet ovat yhteensä noin 52 000 k-m<sup>2</sup>. Ehdotuksessa korttelit on osoitettu ns. paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle, jonka lisäksi kortteleissa saisi olla muuta erikoistavaran kauppaa korkeinaan 40 %. Osuus olisi kortteittain noin 2500, 7100 ja 3300 k-m<sup>2</sup>. Erillisenä toteutettavan päivittäistavaran kaupan enimmäismäärä kortteittain olisi 2000 k-m<sup>2</sup>. Selostuksen mukaan kortteleita on kaavoituksessa käsitelty myymäläkeskittyminä.

Asemakaavaan tehdyn liikennetarkastelun vaihtoehtojen VE1 ja VE2 vertailun mukaan päivittäistavaran kaupalla on oleellinen vaikutus liikennemääriin. Ennusteen mukaan alueen liikennemäärä kasvaisi kaavaehdotuksessa (VE2) nykytilanteeseen nähden noin 3350 ajoneuvoa /vuorokausi. Vertailussa nykyisen asemakaavan toteutuksen mukainen (VE1) ennustettu liikennemäärän kasvu olisi 800 ajoneuvoa. Ehdotuksen mukainen liikerakentaminen (VE2) lisäisi autoliikennettä Kuninkojantiellä Turun suuntaan 1850 ajoneuvolla/vuorokausi.

Kaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä jalankulun ja pyöräilyn reiteistä, jotka ovat kaavan liikennetarkastelussa todettu puutteellisiksi ja alueen turvallisuutta heikentäviksi tekijöiksi. Määräykset ovat tarpeellisia.

Alueella on vireillä maakuntakaavan tarkistus. Laadittavana olevan vaihemaakuntakaavan mukaan seudullisesti merkittäväksi suuryksiköksi ko. alueella katsotaan yli 6000 k-m<sup>2</sup> suuruinen pelkkä päivittäistavarakauppa, yli 10000 k-m<sup>2</sup> suuruinen päivittäis- ja erikoistavarakauppa ja yli 15000 k-m<sup>2</sup> suuruinen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa. Kaavan luonnoksessa (2015) Raision Itäniitty on TP-kmt -aluetta, jolle on mitoitettu yhteensä 90000 k-m<sup>2</sup> tiva-kauppaa.



Vaihemaakuntakaavan valmisteilla olevassa ehdotuksessa ko. alue kuuluu vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle, jolta edellytetään hyvää ja monipuolista saavutettavuutta.

### **ELY-keskuksen johtopäätökset**

Voimassaoleva maakuntakaava ei mahdollista seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittumista. Tämän johdosta laadittava kaava edellyttää perusteluja siitä, että kaavassa mahdollistettava kaupan määrä jää vaikutuksiltaan alle seudulliseksi.

Asemakaavan perustelut tukeutuvat siihen, että vaihemaakuntakaavan laadinnan yhteydessä selvitettyjä seudullisesti merkittäväksi katsottavien yksiköiden alarajoja ei ehdotuksessa ylitetä. Perusteluja voi pitää tässä kaavamuutoksessa riittävinä, kun otetaan huomioon, että muutos koskee aluetta, joka on asemakaavassa suurelta osin jo osoitettu liikerakentamiseen ja pääosiltaan rakennettu liiketiloiksi.

ELY-keskus katsoo, että määräykset kaupan laadusta ovat kaavassa tarpeen, kun otetaan huomioon rakennusoikeus ja alueen sijainti sekä kaavan vaikutusarvioinnin tulokset liikenteen kasvusta. Liikenteen ennustettu lisäys vaikuttaa suurelta alueen liikenteen nykymäärään verrattuna. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan maantieverkon osalta kasvu ei vielä aiheuta ongelmia. Kaavan liikenteellisistä vaikutuksista on syytä hankkia vielä Turun kaupungin näkemys.

Kaavaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia ennen lakiin 1.5.2017 voimaantullutta muutosta, koska ehdotus on ollut nähtävillä ennen sitä.

yksikönpäällikkö

Anna-Leena Seppälä

johtava maankäytön asiantuntija

Risto Rauhala

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto  
Turun kaupunki, kaupunkisuunnittelu



KÄ/em

22.5.2017

MAANK: 82/2017

[tekninen@raisio.fi](mailto:tekninen@raisio.fi)

Lausunto Raision kaupungille Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaavan muutosehdotuksesta

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 22.5.2017 § 47 antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että kaavaehdotus on laadittu tilanteessa, jossa kaupan lainsäädäntöä on uudistettu ja seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa ohjaavan vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa. Lakimuutos on tullut voimaan 1.5.2017 ja vaihemaakuntakaavaehdotus on lausuntokierroksella maakuntahallituksen 24.4.2017 tekemällä päätöksellä.

Asemakaavaehdotuksen ratkaisu on maakuntakaavaehdotuksen mukainen, jossa merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupalle osoitetaan kokonaismitoitettua vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet ja määritellään seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alarajat.

Asemakaavan muutosehdotus ennakoii maakuntakaavan kaupan ratkaisua ja tukeutuu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajoihin. Maakuntakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueilla ei seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alarajoilla ole merkitystä. Lausuntokierroksella olevassa vaihemaakuntakaavaehdotuksessa osoitettu kaupan mitoitus kehittämisalueittain: Raisio-Mylly-Hauninen-Kuninkoja 330 000 k-m<sup>2</sup>.

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että asemakaavaehdotusta ei voida etupainotteisesti hyväksyä ennen vaihemaakuntakaavan hyväksymistä, vaan valmistelu tulee kytkeä meneillään olevan vaihemaakuntakaavan aikatauluun. Varsinais-Suomen liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

## Varsinais-Suomen liitto

Maankäyttöjaosto

Riitta Lehtinen  
puheenjohtaja

Erika Mäkeläinen  
sihteeri

Tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

[tekninen@raisio.fi](mailto:tekninen@raisio.fi) /

Raision kaupunki / tekninen keskus

PL 100

21201 Raisio

**Lausunto ehdotukseen Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaavan muutokseksi,  
Raisio**

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo 2.6.2017:

Raision kaupunki on pyytänyt Turun kaupungilta lausuntoa Etelä-Kuninkojan liikealueen 18.4.2017 päivätystä asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaavamuutosalue käsittää Itäniityntien varren korttelit 526, 538 ja 539 sekä liittyvät katualueen osat, suojaviher- ja virkistysalueet. Kaavamuutosalueen eteläosa rajoittuu osittain Turun kaupunkiin.

Kaavamuutosalueen kortteliin 538 rajoittuva, Turun kaupungin alueella oleva määräala 469:1:8-M602 on asemakaavassa liikerakennusten kortteli- aluetta KL-1, jolla mahdollisesti saastunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tonttirajoja ylittävät rakennusten osat eivät edellytä palomuuria. Kuntarajan molemmin puolin sijoittuvien kaupallisten alueiden toteuttaminen tulisi mahdollistaa kaavamuutoksessa.

Asemakaavaehdotuksen korttelialuetta KM-7 koskevia määräyksiä on syytä tarkentaa. "Korttelialueen kautta voidaan järjestää ajoyhteys naapurikunnan alueeseen" tulee muuttua muotoon "Korttelialueen kautta tulee voida järjestää toiminnan kannalta riittävä ajoyhteys naapurikunnan alueeseen", jotta tarvittavan kulkuyhteyden toteutuminen turvataan. Korttelialuetta KM-7 koskemaan tulee myös lisätä määräys: Kunnan ja korttelialueen rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien korvaavien järjestelyin.

Turun kaupunki muuttaa asemakaavansa vastaamaan Raision kaavaa mainitun määrälän osalta, kun Raision kaavamuutos on tullut voimaan. Pyydämme saada tiedon kaavan hyväksymisestä.

Kaavamuutosalue sijaitsee luonnonarvoiltaan merkittävän Kuninkojan valuma-alueen latvaosassa. Kaavamuutosalue on suurelta osin läpäisemättömyyden pintaa ja tällä hetkellä rakentamattoman korttelialueen KM-7 toteuttamisen myötä niin hulevesimäärä kuin virtaamakin tulevat kasvamaan entisestään. Tämä voi aiheuttaa ongelmia paitsi kaava-alueella myös sen eteläpuolella, joka on Turun kaupungin aluetta.

Kaavamuutosalueen jo rakentuneet korttelialueet on toteutettu asemakaavan perusteella, jossa ei ole riittävästi hulevesiä koskevia määräyksiä. Alueen kokonaistilanteen ja sijainnin takia korttelialueille esitetty kaavamääräys "Tontin pinnoitteiden tulee olla vettä läpäiseviä" ei ole riittävä turvaamaan hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa, vaan kaavassa tulee esittää kortteleille riittävä hulevesien viivytysmääräys.

Kaupunkisuunnittelun lauantaina 12.12.2015 suorittaman laskennan perusteella vilkkaimman tunnin liikennemäärä Kuninkojantiellä Raision rajan kohdalla oli 1 700 ajoneuvoa. Tämä on huomattavasti suurempi liikenteen määrä, kuin kaavamuutoksen yhteydessä on arvioitu samalla kohdalla olevan suunnitellun maankäytön toteuduttua. Liikenteen kasvun ja siitä seuraavien sivu- ja poikittaisliikenteen toimivuus- ja turvallisuusongelmien minimoiseksi Kuninkojantiellä joudutaan Turun puolella toteuttamaan mm. liikennevalojärjestelyitä sekä välikehää lähestyttäessä mahdollisia etuisuuksia joukkoliikenteelle.

Va. toimialajohtaja



Christina Hovi

## LIITE 12

### ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA SAATUJEN LAUSUNTOJEN TIIVISTELMÄT JA VASTINEET

#### Caruna Oy:n lausunto 22.5.2017

Caruna toteaa lausunnossaan, että kaavoituksessa alueen rakennusoikeus ei muutu, joten vaikutukset sähköjakeluun jäävät vähäisiksi ja että luonnosvaiheessa pyydetty olemassa olevien muuntamoiden merkitseminen kaavaan on tehty.

**Vastine:** Carunan esittämät toiveet luonnosvaiheessa on otettu asemakaavan muutosehdotuksessa huomioon.

#### Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto 29.5.2017

Varsinais-Suomen ELY -keskuksen mukaan asemakaavaa on luonnosvaiheen jälkeen tarkistettu ja kaavan liikenteellisten vaikutusten arviointia on täydennetty. Koska voimassa oleva maakuntakaava ei mahdollista seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittumista, laadittava kaava edellyttää perusteluja siitä, että kaavassa mahdollistettava kaupan määrä jää vaikutuksiltaan alle seudulliseksi. Asemakaavan perustelut tukeutuvat siihen, että vaihemaakuntakaavan laadinnan yhteydessä selvitettyjä seudullisesti merkittäväksi katsottavien yksiköiden alarajoja ei ylitetä. Perusteluja voi pitää riittävinä, kun otetaan huomioon, että muutos koskee aluetta, joka on asemakaavassa suurelta osin jo osoitettu liikerakentamiseen ja pääosiltaan rakennettu liiketiloiksi. ELY -keskus katsoo, että määräykset kaupan laadusta ovat tarpeen, kun otetaan huomioon rakennusoikeus ja alueen sijainti sekä kaavan vaikutusarvioinnin tulokset liikenteen kasvusta. Liikenteen ennustettu lisäys vaikuttaa suurelta. Maantieverkon osalta kasvu ei vielä aiheuta ongelmia. Kaavaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia ennen lakiin 1.5.2017 voimaantullutta muutosta koska ehdotus on ollut nähtävillä ennen sitä.

**Vastine:** Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit luonnosvaiheessa on otettu asemakaavan muutosehdotuksessa huomioon. Alueen kehittämisen painopiste on edelleen tilaa vaativassa kaupassa.

#### Varsinais-Suomen liiton lausunto 22.5.2017

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että kaavaehdotus on laadittu tilanteessa, jossa kaupan lainsäädäntöä on uudistettu ja seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa ohjaava vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa. Asemakaavaehdotuksen ratkaisu on maakuntakaavaehdotuksen mukainen, jossa merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupalle osoitetaan kokonaismitoitetut vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet ja määritellään seudullisesti merkittävän kaupan alarajat. Asemakaavan muutosehdotus ennakoi maakuntakaavan kaupan ratkaisua ja tukeutuu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajoihin. Asemakaavaehdotusta ei voida etupainotteisesti hyväksyä ennen vaihemaakuntakaavan hyväksymistä, vaan valmistelu tulee kytkeä meneillään olevan vaihemaakuntakaavan aikatauluun.

**Vastine:** Kaavaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia ennen lakiin 1.5.2017 voimaantullutta muutosta koska ehdotus on ollut nähtävillä ennen sitä. Alueen kehittämisen painopiste on edelleen tilaa vaativassa kaupassa, sillä kaavassa osoitetuista kaupan kerrosneliöistä vähintään 60 % on tiva-kauppaa. Viitaten ELY-keskuksen antamaan lausuntoon, asemakaavan muutoksen perusteluja voi pitää riittävinä, kun otetaan huomioon, että muutos koskee aluetta, joka on asemakaavassa suurelta osin jo osoitettu liikerakentamiseen ja pääosiltaan rakennettu liiketiloiksi. Määräykset kaupan laadulle on katsottu tarpeellisiksi, kun otetaan huomioon rakentamisen määrä ja alueen sijainti sekä kaavan vaikutusarvioinnin tulokset liikenteen kasvusta.

## Turun kaupungin lausunto 2.6.2017

Turun kaupunki haluaa lausunnossaan tarkentaa Raision ja Turun rajalla sijaitsevaa KM-7 -korttelia koskevia kaavamääräyksiä. Korttelialue KM-7 rajoittuu Turun puolella määräalaa, joka on merkitty KL-1 -kaavamerkinnällä. Korttelialueiden välistä ajoyhteyttä koskeva määräys halutaan muuttaa muotoon: "Korttelialueen kautta tulee voida järjestää toiminnan kannalta riittävä ajoyhteys naapurikunnan alueeseen". Lisäksi halutaan lisätä määräys: "Kunnan ja korttelialueen rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävillä korvaavilla järjestelyillä." Turun kaupunki tulee muuttamaan asemakaavaansa vastaamaan Raision kaavaa kyseisen määräalan osalta, kun Raision kaavamuutos on tullut voimaan. Lausunnon mukaan kaavassa tulee myös esittää kortteleille riittävä hulevesien viivytysmääräys.

**Vastine:** Korttelialueeseen KM-7 liittyvä, ajoyhteyttä koskeva kaavamääräys muutetaan esitetyllä tavalla muotoon: "Korttelialueen kautta tulee voida järjestää toiminnan kannalta riittävä ajoyhteys naapurikunnan alueeseen". Palo-osastointia koskeva määräys lisätään kaavakarttaan muodossa: "Raision ja Turun rajan ylittävät rakennukset tai rakennusten osat eivät vaadi palomuuria edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävillä korvaavilla järjestelyillä." Kaikille korttelialueille lisätään hulevesien viivytystä koskeva kaavamääräys: "Kiinteistölle tulee rakentaa hulevesien viivytyskapasiteettia 1 m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> läpäisemätöntä uutta pintaa kohti."