

Kaupunginhallitus

12.06.2017

Tekninen lautakunta

§ 157 8.11.2016

Tekninen lautakunta

§ 53 18.4.2017

Asianro 883/10.02.03/2016

§ 215**Raision kaupungin 5. kaupunginosan (Kuninkoja) kortteleita 526, 538 ja 539 sekä katualueen osaa, suojaviher- ja lähivirkistysaluetta koskevan asemakaavan muutoksen hyväksyminen (Etelä-Kuninkojan liikealue)****Päätöshistoria**

Tekninen lautakunta 8.11.2016 157 §

”Etelä-Kuninkojan asemakaavan muutosluonnos

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 26.10.2016

Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaavamuutosalue käsittää kolme liikekorttelia sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheraluetta IKEA:n naapurustosta. Kaavamuutos on ollut vireillä jo vuodesta 2012. Alueen kehittämismahdollisuuksista on käyty useita keskusteluja sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen että Varsinais-Suomen liiton kanssa. Kaavahankkeen tavoitteena on muuttaa Etelä-Kuninkojan asemakaavaa lain nykysäännösten puitteissa siten, että aluetta voidaan kehittää kaupan ja palveluiden alueena. Käytännössä tämä tarkoittaa asemakaavamääräysten tarkistamista siten, että alueella harjoitettavan kaupan sisältö voisi olla monipuolisempaa kuin mitä nykyinen asemakaava sallii. Alueen rakennusoikeutta ei ole tarkoitus nostaa. Kaavamuutoksen edellytyksiä on tarkasteltu sekä juridiikan, kaupan sijoittumisen että liikenteen sujuvuuden kannalta.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos.

Lisäksi liitteinä ovat raportit kaupallisen kehittämisen edellytyksistä ja liikenteen toimivuudesta.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta merkitsee Etelä-Kuninkojan liikealueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan luonnosaineiston tietoonsa saateuiksi.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Tekninen lautakunta 18.4.2017 53 §

”Etelä-Kuninkojan asemakaavan muutosehdotus

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 12.4.2017:

Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.11.–16.12.2016. Kaavamuutosluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnot pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Turun kaupungilta ja Caruna Oy:ltä. Turun kaupunki ei antanut lausuntoa. Caruna Oy pyysi lausunnossaan merkitsemään kaavaan olemassa olevat puistomuuntamot.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen liitto esittivät lausunnoissaan, että kaavaehdotuksen valmistelu tulisi kytkeä meneillään olevan vaihe-
maakuintakaavan valmisteluun. Maakuntakaava vahvistunee vuoden 2018 alkupuolella. Referaatit Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton lausunnoista ja niihin laaditut vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 12.

Luonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavan kaupallisia tavoitteita tarkennettiin 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.

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelialueiden painopiste on edelleen ns. tilaa vaativassa kaupassa eli korkeintaan 40 % rakennusoikeudesta voidaan käyttää muuhun kuin tilaa vaativaan kauppaan. Lisäksi kolmelle korttelialueelle osoitettu erillisen päivittäistavarakaupan koko (kullekin 2000 k-m²) ei ylitä nykyisen lainsäädännön vähittäiskaupan suuryksikölle asettamaa rajaa.

Vähittäiskaupan sääntelyä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain muutos tulee voimaan toukokuun alusta 2017. Siihen asti on voimassa nykyinen lainsäädäntö. Nyt laadittu asemakaavan muutosehdotus on laadittu nykyisen lainsäädännön pohjalta, mikä edellyttää sitä, että kaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ennen uuden lain voimaantuloa.

Liitteinä ovat asemakaavan muutosehdotus ja selostus.

Lisäksi liitteenä on raportti liikenteen toimivuudesta.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta hyväksyy Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-

Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Turun kaupungilta ja Caruna Oy:ltä.

Mikäli asemakaavan muutosehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia eikä lausunnoissa ole huomautettavaa tai kaavaehdotuksen tarkistaminen on niiden perusteella vähäistä, kaavamuutosehdotus saatetaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 7.6.2017:

Kaavaehdotus on ollut julkisesti 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 liitteessä 12. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Caruna Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta.

Turun kaupungilta saadun palautteen perusteella kunnanrajan ylittävään ajo-yhteyteen ja rakennusten palosuojaukseen liittyviin kaavamääräyksiin on tehty tarkennuksia sekä lisätty hulevesien käsittelyyn liittyvä kaavamääräys. Muutokset ovat luonteeltaan niin vähäisiä, että ne eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Varsinais-Suomen liitto esitti, samoin kuin luonnosvaiheen lausunnossaan, että kaavaehdotuksen valmistelu tulisi kytkeä meneillään olevan vaihemaa-kuintakaavan aikatauluun.

Varsinasi-Suomen ELY-keskuksen kommentit kaavamuutoksen luonnosvaiheessa oli otettu riittävästi huomioon, eikä ELY-keskuksella ollut kriittistä huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta.

Liitteinä ovat asemakaavan muutosehdotus ja selostus.

Oheismateriaali

- 8 Etelä-Kuninkojan liikealue asemakaavamuutoksen kartta 12.6.2017
- 9 Etelä-Kuninkoja liikealueen asemakaavamuutoksen selostus kh 12.6.2017

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että

valtuusto hyväksyy Raision kaupungin 5. kaupunginosan (Kuninkoja) kortteleita 526, 538 ja 539 sekä katualueen osaa, suojaviher- ja lähivirkistysaluetta koskevan asemakaavan muutoksen (Etelä-Kuninkojan liikealue).

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

