

Tekninen lautakunta

10.04.2018

Tekninen lautakunta

§ 179 12.12.2017

Asianro 612/10.02.03/2017

§ 55**Ikean laajennus, asemakaavan muutosehdotus****Päätöshistoria**

Tekninen lautakunta 12.12.2017 179 §

”Ikean laajennus, asemakaavan muutosluonnos

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 4.12.2017:

IKEA Real Estate Oy on hakenut 30.5.2017 asemakaavamuutosta, jolla Ikean tontin rakennusoikeutta kasvatetaan 5 200 k-m²:llä nykyisestä 26 000 k-m²:stä 31 200 k-m²:iin. Rakennusoikeuden nousu on 20 %. Katoksille voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu 800 k-m². Rakennusoikeutta tarvitaan noutovaraston laajentamista varten liikerakennuksen länsipuolelle. Laajennuksen alle jäävät nykyiset autopaikat korvataan tontin länsilaidalle rakennettavilla uusilla autopaikoilla.

Koska asemakaavan muutoshanke ei ole mukana vuoden 2017 kaavoitusohjelmassa vireillä olevana hankkeena, kaupunginhallitus on kokouksessaan 27.11.2017 päättänyt käynnistää ja kuuluttaa vireille asemakaavamuutoksen laatimisen.

Kaavamuutosalue käsittää Ikean liiketontin, joka sijaitsee Kuninkojan liikealueella, Turun kehätien varrella, Raision keskustasta noin 3,5 kilometriä itään. Tontilla sijaitsee Ikean liikerakennus ja sen viereiset pysäköintialueet. Suunnittelualueen pinta-ala on 8,34 ha. Rakennusoikeuden kasvattamisen lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä on mahdollista tarkistaa tonttia koskevia kaavamääräyksiä.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta merkitsee Ikean laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 29.3.2018:

Ikean laajennuksen asemakaavamuutos oli luonnoksena nähtävillä 21.12.2017–19.1.2018. Luonnosaineistosta ei jätetty mielipiteitä. Caruna Oy antoi kaavaluonnoksesta lausunnon, jonka mukaan kaavamuutoksen vaikutukset sähkönjakeluun ovat vähäiset. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut luonnoksesta lausuntoa mutta kommentoi kaavaluonnosta kirjallisesti.

Koska kyseessä on olemassa olevan vähittäiskaupan suuryksikön laajennus noin 20 %:lla, ELY-keskus pitää kaupan rakennusoikeuden lisäämistä lähtökohtaisesti mahdollisena. ELY-keskus kiinnittää erityisesti huomiota siihen, että Kehätie voi joskus tarvita yhden lisäkaistan eli 3–5 metriä lisää tilaa leveyssuunnassa kaavan alueella. Tämä tulee huomioida rakennusten ja rakennusalan sijoittamisessa.

Kaavaselostuksen kohdassa 4.2.3 ”Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely” on ELY-keskuksen kommentti kokonaisuudessaan sekä siihen laadittu vastine. Vastineessa todetaan, että rakennusala ja sille sijoittuvia rakennuksia tai rakennelmia ei sijoiteta 10 metriä lähemmäs tiealueen rajaa ja että tontin rajalla kulkeva tavaraliikenteen ympäriajomahdollisuus voidaan poistaa, mikäli se ei siihen enää tulevaisuudessa mahdu.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään edelleen lausunnot Caruna Oy:lta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Liitteinä ovat asemakaavan muutosehdotus ja selostus.

- Liitteet
- 5 Ikean laajennus, asemakaavan muutosehdotus (tela 10.4.2018)
 - 6 Ikean laajennus, asemakaavan selostus (tela 10.4.2018)

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta hyväksyy Ikean laajennuksen asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan.

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

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Kaupunginhallitus

