



RAISION KAUPUNKI

IKEAN LAAJENNUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

5. KAUPUNGINOSA KUNINKOJA
KORTTELI 527 TONTTI 2

RAISION KAUPUNKI
TEKNINEN KESKUS
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Vireilletulo
Tekninen lautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

7.12.2017
10.4.2018
11.6.2018
18.6.2018

5

Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Rakennettu ja luonnonympäristö, suojeleminen ja häiriöt	5
3.1.3	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.2.2	Maakuntakaava	6
3.2.3	Raision yleiskaava 2020	6
3.2.5	Asemakaava	6
3.2.6	Rakennusjärjestys	6
3.2.7	Pohjakartta	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.2	Osalliset ja yhteistyö	7
4.2.1	Osalliset	7
4.2.2	Vireilletulo	7
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.3	Asemakaavan tavoitteet	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.1.1	Mitoitus	9
5.1.2	Palvelut	9
5.2	Aluevaraukset	9
5.2.1	Korttelialueet	9
5.2.2	Muut alueet	9
5.3	Kaavan vaikutukset	9
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
5.3.3	Kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset	9
5.4	Ympäristön häiriötekijät	10
5.5	Kaavamerkinnot ja - määräykset	10
5.6	Nimistö	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	10
6.2	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta	10

Selostuksen liitteet

1. Kaava-alueen sijainti
2. Ote vaihemaakuntakaavaehdotuksesta
3. Ote yleiskaavasta 2020
4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
5. Tilastolomake
6. Havainnekuva

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan (Kuninkoja) korttelia 527 tonttia 2 (KM-2). Asemakaavan muutoksella muodostuu 5. kaupunginosan (Kuninkoja) korttelin 527 tontti 2 (KM-8).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue käsittää IKEA:n tontin, joka sijaitsee Kuninkojan liikealueella, Ohikulkutien (Turun kehätien) varrella, Raision keskustasta noin 3,5 kilometriä itään. Tontilla sijaitsee IKEA:n liikerakennus ja sen viereiset pysäköintialueet. Suunnittelualueen pinta-ala on 8,34 ha.

Liite 1: Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Ikean laajennus.

IKEA Real Estate Oy on hakenut 30.5.2017 asemakaavamuutosta, jolla 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.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- IKEA Real Estate Oy:n asemakaava-anomus 30.5.2017
- Kaupunginhallituksen päätös 27.11.2017 Ikean tonttia koskevan asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja vireille kuuluttamisesta.
- Vireilletulokuulutus: Turun Seutusanomat Länsi -lehdessä 7.12.2017
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos teknisessä lautakunnassa 12.12.2017
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta 21.12.2017(Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- OAS ja asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 21.12. 2017 - 19.1.2018
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 10.4.2018
- Kuulutus ehdotusvaiheen julkisesta nähtävilläolosta (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä 19.4.-18.5.2018.
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa 11.6.2018
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa 18.6.2018
- Kaava tulee voimaan lehtikuulutuksella, elokuu 2018 (arvio)

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on 8,34 ha.

Liikerakennusten korttelialue säilyy kooltaan samanlaisena mutta korttelin rakennusoikeus kasvaa 5 200 k-m²:llä nykyisestä 26 000 k-m²:stä 31 200 k-m²:iin.

Katoksille voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu 800 k-m², mikä säilyy kaavamuutoksessa ennallaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uutta asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa asemakaavan vahvistumisen jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue käsittää IKEA:n liiketontin, joka sijaitsee Kuninkojan liikealueella, Ohikulkutien (Turun kehätien) varrella, Raision keskustasta noin 3,5 kilometriä itään. Tontilla sijaitsee IKEA:n liikerakennus ja sen viereiset pysäköintialueet.

3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö, suojeleminen ja häiriöt

Tontilla sijaitsee IKEA:n liikerakennus ja siihen liittyvät huolto- ja lastausalueet, asiakaspysäköintialueet sekä istutetut viheralueet.

Korttelialue rajoittuu pohjoisosiltaan E18 -tiehen eli Turun kehätiehen, jonka mahdollisen lisäkaistan vaatima tilantarve huomioidaan kaavamuutoksessa.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on tontilla toimivan yrityksen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtioneuvoston päätös tulee voimaan 1.4.2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Alueiden käytön tavoitteita ovat mm. toimiva aluerakenne, eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimivat yhteysverkot ja energianhuolto. Erityistä painoarvoa on nyt ilmastonmuutoksen hillitsemisessä ja ennen kaikkea yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä.

Tavoitteissa todetaan mm. seuraavaa:

- "Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä ehytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia ehytettäessä parannetaan elinympäristön laatua."
- "Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen 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 joukkoliikennedyhteyksien 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."

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Varsinais-Suomen liiton laatima Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksessa Ikean kortteli on osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). Se sijoittuu lisäksi vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle, mikä tarkoittaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan aluetta. Alueen suunnitelmääräyksen mukaan alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Määräyksessä edellytetään lisäksi Raision Mylly-Hauninen-Kuninkoja -alueelta hyvää ja monipuolistaa saavutettavuutta.

Liite 2: Ote vaihemaakuntakaavaehdotuksesta

3.2.3 Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020.

Raision yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu kehystetyllä PKA -merkinällä, jonka selitys kuuluu: "Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue."

Liite 3: Ote yleiskaavasta 2020

3.2.5 Asemakaava

Alueella on voimassa Etelä-Kuninkojan asemakaava (kaavatunnus 5:10) vuodelta 2006. Muutettava asemakaava-alue sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Liite 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.6 Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3.2.7 Pohjakartta

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

Raision kaupunki käyttää N2000 -korkeusjärjestelmää. Korkeuskäyrien luonnin lähtöaineistona on käytetty korkeusmallia, jonka ruutukoko on 2 m x 2 m ja korkeustiedon tarkkuus 0,3 metriä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

IKEA Real Estate Oy on tontin omistajana hakenut 30.5.2017 asemakaavamuutosta, jolla tontin rakennusoikeutta kasvatetaan 5 200 k-m²:llä nykyisestä 26 000 k-m²:stä 31 200 k-m²:iin.

Kaupunginhallitus on päättänyt 27.11.2017 Ikean tonttia koskevan asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja vireille kuuluttamisesta.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistaja, naapurit sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuotos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

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

Kaavan valmistelee Raision kaupungin teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista kaupunginarkkitehti Olli Arvola ja suunnitteluavustaja Marjo Koskinen. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulokuulutus on julkaistu Turun Seutusanomat Länsi -lehdessä 7.12.2017.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 12.12.2017, sekä postitettiin Varsinais-Suomen ELY -keskukseen. Ilmoitus luonnosvaiheen nähtävilläolosta lähetettiin kirjeitse kaavamuuotosalueen naapureille.

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.12.2017–19.1.2018, jona aikana luonnoksesta ei jätetty mielipidettä. Caruna Oy antoi lausunnon kaavaluonnoksesta. Varsinais-Suomen ELY -keskus ei antanut lausuntoa mutta kommentoi kaavaluonnosta kirjallisesti.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavamuutoksen vaikutukset sähkönjakeluun ovat vähäiset. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Varsinais-Suomen ELY -keskus ei antanut luonnokseen lausuntoa, mutta esittää kommentteinaan seuraavaa:

Vähittäiskauppa:

-OAS:n mukaan tontin rakennusoikeutta kasvatetaan 5 200 k-m²:llä nykyisestä 26 000 k-m²:stä 31 200 k-m²:iin.

-Koska kyseessä on olemassa olevan vähittäiskaupan suuryksikön laajennus noin 20 %:lla, ELY-keskus pitää kaupan rakennusoikeuden lisäämistä lähtökohtaisesti mahdollisena.

-Johtopäätökset vaikutuksista autoliikenteen kasvuun on syytä esittää kaavan yhteydessä.

-Hyvän saavutettavuuden huomioimiseksi on muutoksessa syytä antaa määräyksiä jalankulun ja pyöräilyn reiteistä vastaavasti kuin Etelä-Kuninkojan liikealueen muilla kaava-alueilla.

Maantiet:

-Laajennus sijoittuu lähelle Turun Kehätietä, vaikkakaan ei luonnoksen mukaan ylitä voimassaolevan kaavan rakennusalaan. Nykyiset tontilla toteutetut kulkuyhteydet/asfaltoinnit on rakennettu tiealueen reunaa "nuolemalla".

-ELY-keskus toteaa huomionaan, että luonnoksessa/havainnekuvassa näyttäisi olevan epätarkkuutta laajennuksen pohjoiskulman ja nykyisen rakennuksen seinälinjan suhteen ja laajennuksen mukainen linjaus sijoittuisi havainnekuvan mukaan hieman pohjoisemmaksi.

-Kehätie voi joskus tarvita yhden lisäkaistan eli 3-5 metriä lisää tilaa leveys suunnassa kaavan alueella. Tätä lisätilaa ei pitäisi tehdä mahdottomaksi rakennuksien sijoittelulla.

- ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennuksen laajennus pitäisi toteuttaa niin, että tavarakuljetukset pystytään tarvittaessa ohjamaan IKEAn korkean mainospylonin ja rakennuksen välistä Kehätien puoleiselle lastausalueelle.

-ELY-keskus katsoo, että rakennusala /laajennusosan sijoittumista Kehätien suuntaan tulee vielä tarkentaa.

-Kaavaehdotuksesta on syytä pyytää ELY-keskuksen lausunto.

-Kehätien leventämistarpeet aiheutuisivat suurelta osin runsaasti liikennettä aiheuttavien kaupallisten palveluiden lisäämisestä, joten liikealueen asemakaavoituksessa on tarpeen huomioida tulevaisuudessa mahdollisesti tarvittavat liikennejärjestelyt maanteiden osalta. Liikealueen liikenteestä suurin osa kulkee Kehätietä pitkin.

-ELY-keskus kiinnittää asiaan huomiota, koska esim. Kuninkojantien toisella puolella uusi rakentaminen ulottuu aivan kiinni tiealueen reunaan. Asemakaavat on laadittu noin 10 vuotta sitten. ELY-keskus huomauttaa, että Kehätien varren asemakaavoja toteutettaessa ja kaavojen tarkistamista harkittaessa tulee jatkossa tarkoin huomioida Kehätien tiealueen rajan läheisyys sekä Kehätien kehittämisen tulevat tarpeet.

Vastine:

Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusala kulkee 7-10 metrin etäisyydellä tontin pohjoisrajasta ja kehätien rampin kohdalla rakennusala on tontin rajassa kiinni. Rampin kohdalla tiealueelta ulottuu luiska paikoin viisi metriä tontin puolelle. Asemakaavassa on nuolimerkintä, mikä edellyttää rakentamista kiinni rakennusalan tiealueen puoleiseen rajaan. Tämä nuolimerkintä poistetaan asemakaavamuutoksessa. Tontin ja tiealueen puoleisella rajalla rakennusala on tarkoitus kaventaa siten, että rakennusala kulkee sekä Kehätien että sen rampin kohdalla 10 metrin etäisyydellä tontin ja tiealueen rajasta.

Niin kauan kuin Kehätien liikenne kulkee nykyisellään piha-alueen järjestelyt ympäriajomahdollisuuksineen toimivat myös liikerakennuksen laajentamisen jälkeen. Sekä laajennus että mainospyloni sijoittuvat rakennusosalle, vähän yli 10 metrin etäisyydelle tontin ja tiealueen rajasta. Laajennusosa on suunniteltu havainnekuvasessa osoitetulle paikalle varastotilojen toimivuuden kannalta merkittävistä syistä.

Mikäli tiealue tulevaisuudessa laajenee niin paljon, ettei ympäriajomahdollisuudella jää tilaa, toimija voi tuolloin luopua siitä. Tontin ympäriajettavuus on tavaraliikenteen kannalta suotavaa mutta ei välttämätöntä. Lastauslaitureille on yhteys rakennuksen itäpuolelta ja lastauspihalla mahtuvat kuljetusajoneuvot kääntymään ympäri.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.4.-18.5.2018, jona aikana ei jätetty muistutuksia. Caruna Oy antoi lausunnon kaavaehdotuksesta. Varsinais-Suomen ELY -keskus ei antanut lausuntoa mutta lähetti ilmoituksen kaavaehdotukseen liittyen.

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

Varsinais-Suomen ELY -keskus lähetti seuraavan ilmoituksen: ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen. Luonnosvaiheessa ELY-keskus lähetti kaavaan kommentit, joihin on laadittu vastine ja kaavamerkintöjä on tarkistettu. Vastaus on tyydyttävä. Tarvetta lausunnon antamiseen ei ole.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Ikean liikerakennuksen noutovaraston laajentaminen 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, mikä säilyy ennallaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Korttelialueen liikerakennuksen rakennusoikeus on kaavamuutoksen jälkeen 31 200 k-m². Katosrakennelmien rakennusoikeus on 800 k-m².

5.1.2 Palvelut

Alueella sijaitsee Ikean tavaratalo, jonka noutovarastoa laajennetaan kaavamuutoksella 5 200 k-m². Rakennusoikeuden nousu on 20 %.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialueen (KM) pinta-ala on 8,34 ha.

5.2.2 Muut alueet

Kaavamuutos ei sisällä muita alueita.

Liite 5 Tilastolomake

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Olemassa olevaa myymälärakennusta laajennetaan 20 % sen nykyiseen kokoon nähden. Laajennuksen alle jäävät pääasiassa henkilökunnan käytössä olevat parkkipaikat korvataan uusilla parkkipaikoilla tontin länsilaidalla.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon tai luonnonympäristöön. Hulevesien johtamisesta on asemakaavaan lisätty sama määräys kuin naapurustoon jo aikaisemmin laaditussa Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaavamuutoksessa.

5.3.3 Kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset

Ikean myymälän laajentaminen koskee noutovarastoa, missä on tällä hetkellä ahtautta. Olemassa oleva tuotevalikoima pysyy ennallaan mutta sen varastointi tarvitsee lisää tilaa. Osa varastotiloista tulee rajoittumaan vain henkilökunnan käyttöön. Laajennushankkeen vaikutukset liittyvät toimivuuden ja käytännöllisyyden parantamiseen. Hanke ei aiheuta juurikaan muutosta asiakasmääriin eikä liikennemääriin.

Ikean asiakaspaikotusalue on nykyisellään toimiva. Pysäköintipaikkoja on kävijämääriin nähden hyvin tarjolla, eikä paikoitustila ole loppunut kesken viikonloppuisin tai huippusesonkien aikana.

Kehätieltä on erittäin sujuva yhteys Ikean paikoitusalueelle Kuninkojantien kiertoliittymän ja edelleen Itäniityntien kautta. Paikoitusalueelta on kaksi liittymää Itäniityntielle. Sisäänajoliikenne toimii sujuvasti kiertoliittymän viereisestä ensimmäisestä liittymästä, kun taas poistuva liikenne kulkee pääasiassa tontin toisesta, lännempänä olevasta liittymästä. Ikean tontin eteläpuolella oleva liikekortteli on rakentumassa ja sen liittymä sijoittuu vastapäätä Ikean läntistä liittymää. Tähän liittymään on mahdollista rakentaa tarvittaessa liikennevalot samaan tapaan kuin viereisessä korttelissa Gigantin ja K-raudan tonttien välillä, mikä helpottaa etenkin vasemmalle kääntyvää liikennettä.

Itäniityntien linja-autopysäkillä on jo olemassa erillinen kevyenliikenteen yhteys Ikean myymälän sisään- ja uloskäynneille. Kevyenliikenteen sujuvasta yhteydestä on myös annettu uusi kaavamääräys vastaavasti kuin samalle liikealueelle viimeksi laaditussa asemakaavamuutoksessa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Kehätie aiheuttaa luonnollisesti liikennemelua alueelle, joskin myymälärakennus sijoittuu suurelta osin pysäköintikentän ja tiealueen väliin.

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

KM-8 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, ei kuitenkaan elintarvikkeiden myyntiä, lukuun ottamatta 500 k-m²:n myymälätilaa.

- Rakennuksissa tulee olla tasakatto.
- Rakennusten julkisivujen materiaalina tulee käyttää lasia ja metallilevyä.
- Puuta, joiden rungon ympärysmitta on vähintään 20 cm on istutettava vähintään yksi jokaista 24 autopaikkaa kohti.
- Rakennusalan Ohikulkutien (Turun kehätien) puoleiseen reunaan saa rakentaa yhden, enintään 40 metriä korkean mainostornin, josta ei saa aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle.
- Korttelialueen rakennuksiin tulee voida sijoittaa kaukolämpö- ja puhelinverkoston sekä alueellisen sähköverkoston kiinteistömuuntamon vaatimia teknillisiä tiloja.
- Korttelialuetta rajaaville tierakenteille ei saa aiheuttaa haittaa tontilla mahdollisesti tehtävillä rakentamistoimenpiteillä.
- Kiinteistölle tulee rakentaa hulevesien viivytykskapasiteettia 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti.
- Korttelin liikennealueille tulee järjestää erillinen jalankulun ja pyöräilyn reitti myymälän sisäänkäynnille.
- Alueelle saa sijoittaa julkisen maa-/ biokaasun tankkausaseman (CNG/CBG tytärasema).

5.6 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei synny uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksesta on laadittu havainnekuva.

Liite 6: Havainnekuva

6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Alueella toimivan yrityksen laajennusta voidaan alkaa toteuttaa asemakaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.

Raisiossa 10. päivänä huhtikuuta 2018
Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

Outi Pekkala
Maankäyttöpäällikkö

Olli Arvola
Kaupunginarkkitehti