

§ 89

Etelä-Kuninkojan liikealue 2, asemakaavamuutoksen luonnos

Toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski 14.9.2020:

Kaavamuutosalue sijaitsee Kuninkojan liikealueella noin 3,5 km etäisyydellä Raision keskustasta. Kaavamuutosaluetta rajaavat likimääräisesti pohjoisessa Itäniityntie, lännessä Suoniityntie, etelässä Turun raja ja idässä Etelä-Kuninkoja 3 asemakaavan suunnittelualue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria.

Alueella on voimassa Etelä-Kuninkojan liikealueen asemakaava (vahv. 2017). Pääosa alueesta on liikerakennusten korttelialuetta (KM-6 ja KM-7), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön/-yksiköitä tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin. Lisäksi alueelle saa sijoittaa muun erikoiskaupan suuryksikön/ -yksiköitä sekä muita liike-, palvelu-, toimisto- ja varastotiloja. Rakennusoikeus on yhteensä 40 900 k-m². Asemakaavassa on lisäksi annettu mm. autopaikoitusta ja rakennusten suunnittelua ohjaavia määräyksiä. Lisäksi asemakaavassa alue on suojaviheraluetta (EV-5) ja lähivirkistysaluetta (VL). Suojaviheralueen läpi saa järjestää viereisten kortteleiden välisen ajoyhteyden.

Kaavamuutoksen pohjaksi on päivitetty selvitys Kuninkojan varressa olevan alueellisesti uhanalaisen ja valtakunnallisesti silmälläpidettävän lajin esiintymästä (etelänhoikkaängelmä). Suomen Luontotieto Oy:n kesällä 2020 laatiman selvityksen mukaan alueelta ei löytynyt kukkivia ängelmiä tai niiden versoja. Todennäköisesti esiintymä on lopullisesti hävinnyt rehevöitymisen myötä. Maaperässä lajin siemeniä todennäköisesti esiintyy, mutta lajin selviytyminen pahoin umpeutuneella alueella on epätodennäköistä. Mahdollisesta kaavamuutoksesta seuraava rakentaminen ei siten uhkaa jo hävinneen esiintymän olemassaoloa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää erilliset liikekorttelit pysäköintialueen laajennuksen välityksellä. Ajoyhteyden rakentamisessa on huomioitu erityisesti liikennöinnin selkeys ja sujuvuus alueen sisällä sekä Itäniityntien liittymissä ja alueen sisäisten kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen ja turvallisuus. Alueen itäreunaan on suunnitella uusi liikerakennus. Kaavatyössä päivitetään liikerakentamisen määräykset suunnitellun uuden tilanteen mukaiseksi. Rakennusoikeuden kokonaismäärää ei muutu. Sallittu päivittäistavarakaupan enimmäismäärä (yhteensä 4000 k-m²) säilyy ennallaan, mutta päivittäistavarakauppa keskitetään kokonaisuudessaan korttelialueen itäosaan. Tarkemmat kaavamääräykset suunnitellaan ehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnoksesta on keskusteltu kaupungin eri toimialojen kanssa. Kaavatyön aikana neuvotellaan yksityisen maanomistajan kanssa lisäalueen kaupan ehdoista. Kaavatyön yhteydessä laaditaan katusuunnitelmat Itäniityntien kehittämiseksi (mm. suojatiet).

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen luonnos.

Liitteet

- 1 Etelä-Kuninkojan liikealue 2, OAS (tela 22.9.2020)
- 2 Etelä-Kuninkojan liikealue 2, asemakaavan muutosluonnos (tela 22.9.20020)

Päätösehdotus

Vs. tekninen johtaja Outi Pekkala

Tekninen lautakunta merkitsee Etelä-Kuninkojan liikealue 2 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavamuutoksen luonnoksen tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Niko Toivonen esitti asian jättämistä pöydälle, koska luontoselvitys puuttui liitteistä. Sari Suominen kannatti esitystä.

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

