

RAISIOKANJONI 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

4. KAUPUNGINOSA (MAHITTULA)

KORTTELI 416



Vireilletulo 7.5.2020
Tekninen lautakunta 8.12.2020
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Kaavatunnus

04:026

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
	Alueen yleiskuvaus	3
	Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt	4
	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
	Maakuntakaava	5
	Raision yleiskaava 2020	5
	Asemakaava	6
	Rakennusjärjestys	6
	Pohjakartta	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osalliset ja yhteistyö	7
	Osalliset	7
	Vireilletulo	7
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne	10
	Mitoitus	10
	Palvelut	10
5.2	Aluevaraukset	10
	Korttelialueet	10
	Muuta alueet	10
5.3	Kaavan vaikutukset	10
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
	Muut vaikutukset	11
5.4	Ympäristön häiriötekijät	11
5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset	11
5.6	Nimistö	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	11
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	12

Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 4 (Mahittula) korttelia 416 (KL-12) sekä virkistys- ja katualuetta.

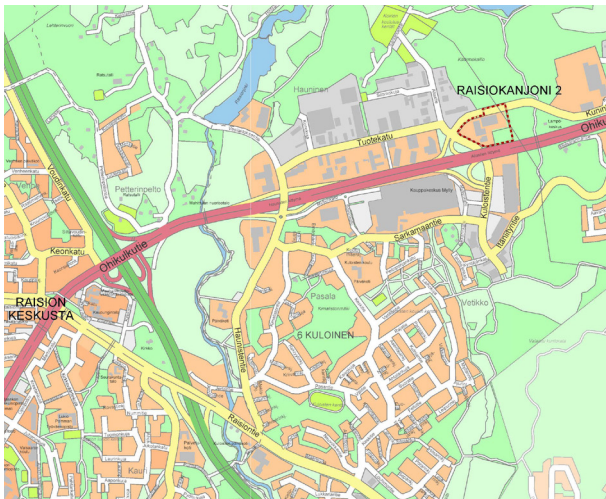
Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 4 (Mahittula) kortteli 416 (KM-9) sekä katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavatunnus on 04:026.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee 4. kaupunginosassa (Mahittula) Kuninkaanväylän varrella, Turun kehätien pohjoispuolella n. 2,5 km Raision keskustasta koilliseen. Kaava-alueita rajaavat Kuninkaanväylä, Haunistenpuisto, Turun kehätie ja Allastie. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 3 ha.



Alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Raisiokanjoni 2. Asemakaavan tarkoituksena on laajentaa liikerakennuskorttelia.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite asemakaavan muutokseen on tullut maanomistajalta.
- Kaava on tullut vireille Raision kaavoituskatsauksessa 2020 (Raisio tiedottaa -lehden 2/2020 liite, 7.5.2020)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitel-

ma tiedoksi tekniselle lautakunnalle 18.8.2020.

- Asemakaavan muutoksen luonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 18.8.2020.
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 1.9.2020 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineisto nähtävillä 1.-30.9.2020.
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 8.12.2020
- Kuulutus ehdotusvaiheen julkisesta nähtävilläolosta pvm (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, tammi-kuu 2021
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, kevät 2021 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, kevät 2021 (arvio)
- Kaava tulee voimaan lehtikuulutuksella, kesä 2021 (arvio)

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3 ha.

Asemakaavan muutoksessa laajennetaan liikekorttelialuetta kaakon suuntaan noin 5 800 m². Tontin rakennusoikeus on e=0.40. Rakennusoikeus kasvaa tontin pinta-alan muutoksen suhteessa. Alue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan tavaravähittäiskaupan suuryksikön (KM). Muilta osin kaavamääräykset säilyvät pääosin ennallaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä katujen ja kunnallistekniikan lisärakentamista. Rakentaminen edellyttää kuitenkin laajennusalueen kiinteistökauppaa ja tontinmuodostamista ennen rakennusluvan myöntämistä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Turun kehätien varteen sijoittuvaa Mylly-Hauninen-Kuninkoja liikealuetta. Suunnittelualueelle on rakennettu autoliikettä varten liikerakennus (7 063 k-m²) ja kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus (681 k-m²). Piha-alue on tasaista, asfaltoitua

pysäköintialuetta. Suunnittelun alueen kaakkoisosassa on lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalue on kallioista metsämaastoa, jossa maaston korkeimmat kohdat ovat noin 10-15 m liikekorttelia korkeammalla

Rakennettu ja luonnonympäristö, suoje- lu ja häiriöt

Alueella ei ole inventoituja rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristön suojelukohteita eikä muinaismuistoja.

Alueella ei ole inventoituja luonnonympäristön arvoja.

Alue on Turun Kehätien liikennemelualuetta. Suunnittelun alueella ei sijaitse eikä sinne suunnitella sellaisia toimintoja, jotka tulisi suojata liikennemelulta.

Suunnittelun alueen itäosassa kulkee kaako-luoteissuuntaan Fingrid Oyj:n voimajohto. Vesihuoltoverkosto ja kaukolämpöjohdot sijoittuvat Kuninkaanväylän alle. Allastien ja Turun kehätien reunassa on hulevesiverkosto.

Maanomistus

Liiketontti on Varsinais-Suomen Center-Kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Katu- ja lähivirkistysalueen ovat Raision kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteilla pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- sekä luonnonvarat ja -uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tavoitteissa edellytetään mm. seuraavaa:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- -Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tehokas liikennejärjestelmä:

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikenne-
muotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

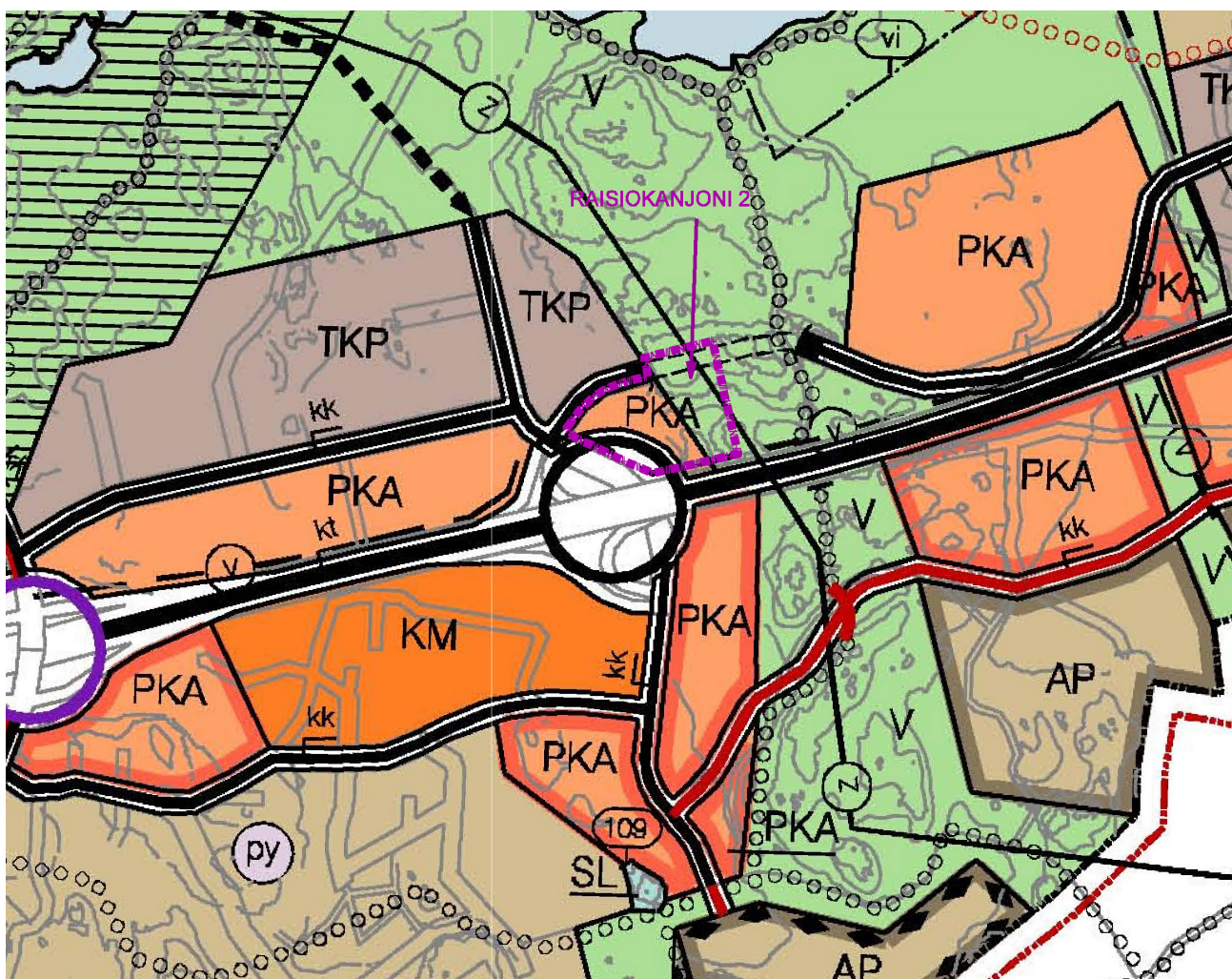
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja se on määrätty voimaan 27.8.2018. Suunnittelualue on näissä kaavoissa työpaikka-alue (TP). Lisäksi alue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueen ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen rajauksiin. Alue on maakunnallista vetovoimaisuutta ja palveluverkkoa vahvistava alue. Yhdyskuntarakennetta

tulee tiivistää ympäristön laatua kehittäväällä tavalla. Kehittämisen tulee tukea kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen parantamista ja palvelujen saavutettavuutta. Suunnittelualueen eteläreunassa on vesihuoltolinja ja itäosassa suurjännitelinja. Suunnittelualue on merkitty suoja- tai konsultointivyöhykkeen sisälle. Vaarallisia kemi-kaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020.

Alue on Raision yleiskaavassa merkitty yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alueeksi (PKA). Alueen itäosa on virkistys- ja viheraluetta (V).



Ote Raision yleiskaavasta 2020

Asemakaava

Alueella on voimassa Raisiokanjonin asemakaavan muutos (hyv. 2014, kaavatunnus 04:022). Siinä alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-12) ja lähivirkistysaluetta (VL). Liikerakennusten korttelialueella rakennusoikeus on $e=0.40$ ja suurin sallittu kerros-luku on II. Autopaikkoja on rakennettava 1ap/100 m². Korttelialueelle voidaan rakentaa tiloja myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja huoltamotoimintaa varten. Kullekin tontille saa rakentaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämättömän asunnon. Korttelialueella mahdollisesti tapahtuva tavaroiden varastointi ja jätehuolto on järjestettävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristöä rumentavaa tai muuta haittavaikutusta. Suunnittelualueen itäreunassa kulkee johtorasite sähkölinjalle. Koilliskulmassa on ohjeellinen rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalle laitetilalle.

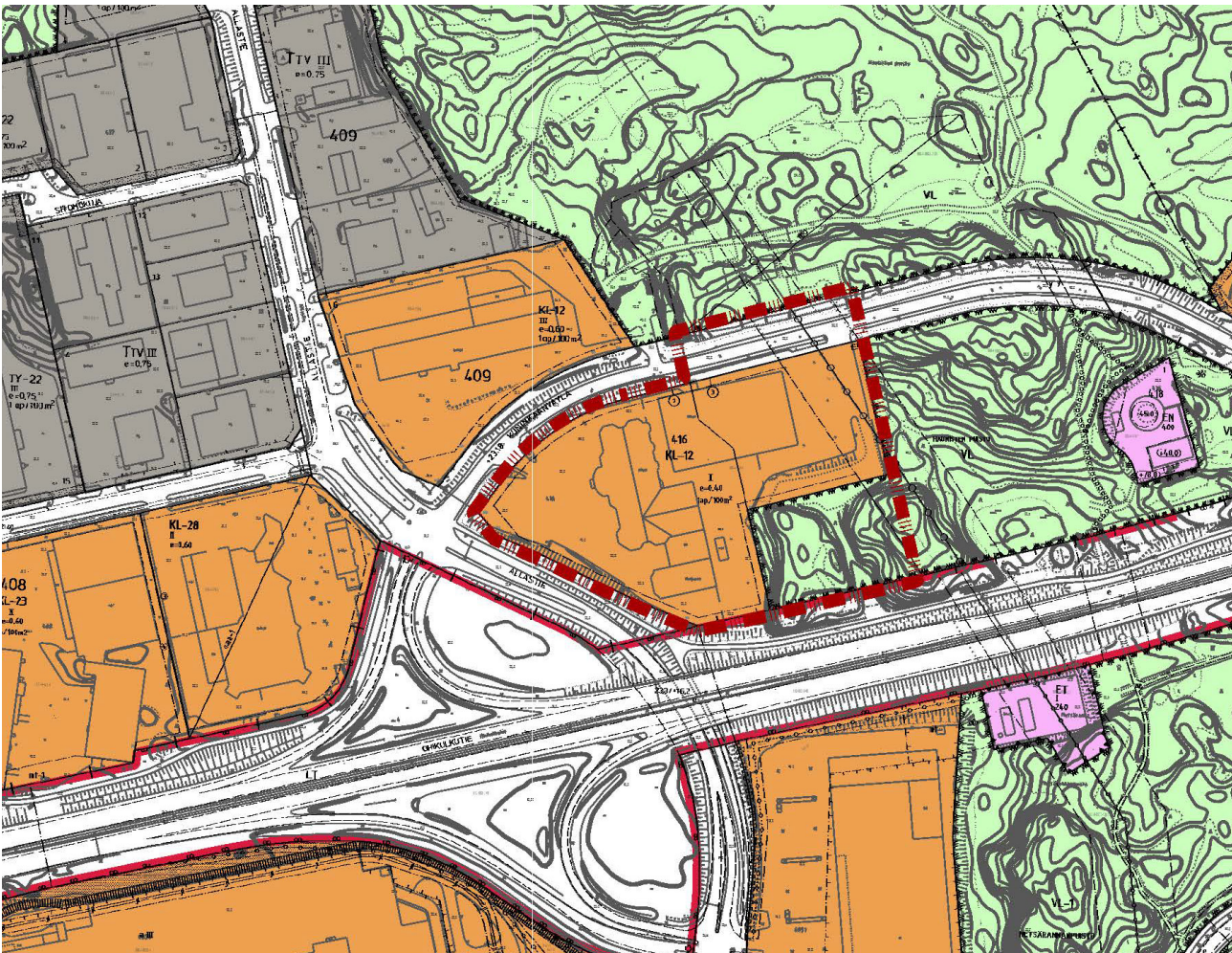
Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

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

Raision kaupunki siirtyi N2000 –korkeusjärjestelmään 1.1.2016. Korkeuskäyrien luonnin lähtöaineistona on käytetty korkeusmallia, jonka ruutukoko on 2 m x 2 m ja korkeustiedon tarkkuus 0,3 metriä.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Raisio-tunneli jouduttiin sulkemaan turvallisuussyistä lokakuussa 2011. Tunnelin paikalle rakennetun Kuninkaanväylän katuosuus avattiin liikenteelle marraskuussa 2012. Alueelle laadittiin asemakaavan muutos vuonna 2014. Siinä laajennettiin liikekorttelia ja tutkittiin seudullisen virkistysreitien sijaintia. Suunnittelualueelle on rakennettu liikerakennus (7063 k-m²) ja kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus (681 k-m²). Korttelissa toimii autoliikkeitä. Piha-alue on tasaista (osittain tasaiseksi terassoitua) asfalttoitua pysäköintialuetta. Autoliikkeillä on tarve laajentaa piha- / pysäköintialuetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö laaditaan maanomistajan aloitteesta.

4.3 Osalliset ja yhteistyö

Osalliset

Kaavahankkeessa ovat osallisina:

- alueen ja naapurialueiden maanomistajat ja vuokralaiset
- alueen ja lähialueen yritykset
- kaupungin toimialat ja hallintokunnat
- viranomaiset: Varsinais-Suomen elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, Väylävirasto, Varsinais-Suomen liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- muut yhteisöt: Caruna Oy, Fingrid Oyj, alueen kunnallistekniset toimijat, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

Kaavan valmistelea Raision kaupungin teknisen keskuksen maankäyttöpäalveluista toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

Vireilletulo

Vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2020 Kaavoituskatsauksessa, Raisio Tiedottaa lehden numerossa 2/2020.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osal-

listumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 18.8.2020 § 75 sekä lähetettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen. Ilmoitus luonnosvaiheen nähtävillä-olosta lähetettiin kirjeitse kaavamuuotosalueen naapureille.

Luonnosvaihe

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 1.-30.9.2020. Kaavaluonnoksesta ei saapunut mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa. Varsinais-Suomen liitto ei antanut lausuntoa.

ELY-Keskus toteaa lausunnoissaan, että asemakaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa autoliikkeen tonttia ja vastaavasti lisätä rakennusoikeutta. Alue on yleiskaavan PKA ja V-alueita. Asemakaava rajautuu Turun kehätien liikennealueeseen.

Vähittäiskauppa

Luonnoksen mukaan nykyisen kaavan mukainen rakennusoikeus on 9 905 k-m² ja muutoksen jälkeen rakennusoikeutta olisi yhteensä 12 215 k-m². Yleiskaavassa ei ole tarkemmin käsitelty vähittäiskaupan sijoittumista, joten asemakaavan yhteydessä asiaa pitää riittävästi arvioida. Maakuntakaavassa alue on vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavan määräys ei kuitenkaan mahdollista tälle alueelle keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttamista. Maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan yli 6000 k-m² suuruinen erillinen päivittäistavarakaupan yksikkö sekä yli 10 000 k-m² suuruinen päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikkö katsotaan tällä alueella seudullisesti merkittäväksi. Yleismääräyksen mukaan tällä alueella seudullisesti merkittäväksi ei katsota alle 15 000 k-m² suuruista paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksikköä. Luonnoksessa on käytetty merkintää KM: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan tavarahan vähittäiskaupan suuryksikön. ELY-keskus pitää merkintää oikeana. Kaupan laatua koskeva määräys on tarpeellinen, kun huomioidaan maakuntakaavan antamat lähtökohdat ja luonnoksen mukainen rakennusoikeus. Luonnos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Autokaupan laajentaminen on alueelle sopivaa. Asemakaavan vaikutusarviossa on syytä esittää johtopäätökset kaupan liikenteellisistä vaikutuksista.

Ympäristö

Kallioalueen osalta on huomioitava vaikutukset kehätien rakenteisiin (kts. jäljempänä kohta "Liikenne"). Vaikutusta maisemakuvaan on asemakaavassa hyvä arvioida. Kaavamuuotosalueen itäpuolelle on sekä maakuntakaavassa että Raision yleiskaavassa osoitettu pohjois-etelä-suuntainen virkistysalue ja ulkoilureitti. OAS:n mukaan seudullisen virkistysalueen ja ulkoilureitin toteutumista on käsitelty aiemmassa kaavamuuotuksessa. ELY-keskuksen käsityksen mukaan asemakaavan muutoksella ei ole enää juurikaan merkitystä virkistysalueen ja ulkoilureitin toteutumisen kannalta. ELY-keskus kuitenkin toivoo, että ulkoilureitti yleis- ja maakuntakaavojen mukaisesti alueelle vielä toteutetaan.

Liikenne

Paikallinen ELY-keskus edustaa maanteitä koskevissa kaava-asioissa väylävirastoa, joten väylävirasto ei ole varsinainen osallinen tässä kaavassa (vrt. OAS). ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnoksesta varsinaista huomautettavaa Turun kehätien (kantatie 40) osalta. Kuitenkin ELY-keskus haluaa jo tässä vaiheessa muistuttaa, että tehtäessä louhintatöitä kehätien läheisyydessä, tulee varmistua siitä, ettei kantatien tierakenteille aiheudu vahinkoa. Toisella puolella kehätietä (Bauhausin kiinteistö) louhittaessa kehätien tiepenger petti kallion ja pehmeän maanpinnan rajakohdassa, ja tielle jouduttiin tekemään suuret korjaustoimenpiteet. Tontin laajennusosan louhinnan jälkeen kehätien ja korttelialueen väliin jäisi vajaan 100 metrin pituinen ja arviolta noin 10 metrin levyinen kallioalue, jonka korkeus olisi korkeimmillaan arviolta 7 metriä verrattuna kehätien tasausviivaan. Tämän kallioalueen mahdollista louhimista muun louhinnan yhteydessä kannattaa harkita. Nyt kaavoitettavaa tonttia ei tule kuitenkaan laajentaa tälle alueelle. Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Vastine: Kaavaselostukseen liitetään selvitykset vähittäiskaupan sijoittumisesta, liikenteellisten vaikutusten johtopäätökset sekä arvioidaan kaavamuuotuksen vaikutuksia maisemakuvaan. Kaavaehdotusta laadittaessa suunnitellaan tarkemmat kaavamääräykset. Maanomistajaa on tiedotettu sähköpostitse ELY:n näkökannasta kallioalueen louhinnan suhteen.

Fingrid Oy toteaa lausunnossaan, että 110 kV voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 46 metriä leveälle johtoalueelle. (ks. liitekuva). 110 kV voimajohtojen

johtoalue muodostuu 26 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. voimajohtojen keskilinjasta. Fingridillä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoitteena päivittää rakennusrajat siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä 46 metriä. Fingridin näkökulmasta on tärkeintä, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys. Rakennusrajoitusalueetta merkitsevä rakennusraja ulottuu 18 metrin etäisyydelle. Lunastettu voimajohtoalue pitäisi merkitä asemakaavaan merkinnällä johtoa varten varattu alueen osa. Nähtävillä olevasta alustavasta kaavaluonnoskartasta puuttui vielä merkinnät ja määräykset. Asemakaavoituksen tavoitteena on tarkoitus laajentaa autoliikkeen tonttia kaakon suuntaan. Muistutamme yleisesti, että kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon mm. seuraavia asioita:

- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Asemakaavamuuotoksen voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Pysäköintialueet on osoitettava ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle mahdollisuuksien mukaan. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan. Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.
- Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen

sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, hulevesiallas, maanmuokkaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyyntö voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.

Vastine: Johtoa varten varattu alueen osan aluevaraus on Fingrid Oy:n lausunnon mukainen. Voimajohtoalueen alle on jo nykyisellään toteutettu autojen pysäköintialuetta, eikä kaavamuu-
tuos muuta tätä tilannetta. Korttelialueen laajennusalueella rakennusala rajataan voimajohtoalueen ulkopuolelle. Kaavamääräyksiin tarkennetaan, että johtoaluetta ja sen välitöntä lähiympäristöä koskevista suunnitelmista on pyydetty Fingridin risteämälausunto.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavamuu-
tuosaluilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. Tarkemmin vaikutuksista sähköjakeluun otetaan kantaa kaavan tarkentuessa. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine: Caruna Oy:ltä pyydetään kaavaehdotuksesta lausunto. Muilta osin lausunnon sisältö vastaa nykyisiä käytäntöjä.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ilmoittaa, että kaavamuu-
tuosalueen länsipuolella, noin 400 m päässä, sijaitsee KiiltoClean Oy:n logistiikkakeskus (Tuotekatu 14), jossa varastoidaan vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti. Kaavamuu-
tuosalue on laitoksen nk. konsultointivyo-
hykkeen sisäpuolella. Konsultointivyo-
hykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Tukes toteaa lausunnossaan, että KiiltoClean Oy:n logistiikkakeskuksessa tapahtuvien onnettomuuksien vaikutukset voi-

vat ylittää kaavamuu-
tuosaluella. Toiminnanharjoittajan laatimien, onnettomuuden seurauksia kuvaavien, leviämismallinnusten mukaan onnettomuustilanteessa aiheutuvat myrkyllisten kaasujen terveysvaikutukset (AEGL-2 -pitoisuus) ylittävät kaavamuu-
tuosaluella. AEGL-2 -pitoisuudella tarkoitetaan myrkyllisen aineen pitoisuutta, joka voi aiheuttaa palautumattomia tai muita vakavia, pitkäkestoisia terveysvaikutuksia. Toiminnanharjoittajan arvion mukaan onnettomuuden todennäköisyys on kuitenkin erittäin pieni. Tukes toteaa lausunnossaan, että ottaen huomioon kaavamuu-
tuoksen tyyppin ja onnettomuusriskin, se ei näe estettä kaavamuu-
tuoksen toteuttamiselle. Mikäli kaavamuu-
tuoksen myötä toteutetaan lisärakentamista alueella, onnettomuuden vaikutusalueet on kuitenkin syytä ottaa huomioon varmistamalla, että rakennusten ilmastointi pystytään pysäyttämään nopeasti. Tukesilla ei ole muuta lausuttavaa asiaan liittyen.

Vastine: Rakennusten ilmastoinnin nopea pysäyttäminen on rakennusluvassa varmistettava asia.

Vasinais-Suomen pelastuslaitoksella ei ole tässä OAS/luonnosvaiheessa lausuttavaa kaavasta. Tukes on OAS mukaan osallisena kaavahankkeessa. Pelastuslaitos antaa mielellään lausunnon kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine: Kaavaehdotuksesta lähetetään lausunto pyyntö Varsinais-Suomen pelastuslaitokselle.

Raision Vesi Oy toteaa lausunnossaan, että kaavamuu-
tuosaluella sijaitseva kiinteistö kuuluu Raision Vesi Oy:n vesijohdon sekä jäte- ja hulevesiviemärin toiminta-alueeseen. Kiinteistö on liittynyt vesijohtoverkostoon sekä jäte- ja hulevesiviemäriin. Kaavamuu-
tuos mahdollistaa lisärakentamisen tontille. Raision Vesi Oy tulee perimään voimassa olevan liittymismaksutaksan perusteella kiinteistöltä liittymismaksua lisärakentamisen osalta. Uudisrakennuksen vesihuollon tekninen toteutus tulee tehdä tontin sisäisesti, nykyisten liittymien ja päävesimittarin jälkeen.

Vastine: Lausunnon sisältö vastaa nykyisiä käytäntöjä, eikä lausunto aiheuta muutostarpeita kaavaan.

Yhteenveto lausuntojen perusteella kaavaan tehdyistä tarkennuksista:

- Kaavaselostuksessa on arvioitu vähittäiskaupan sijoittumista, liikenteellisiä vaikutuksia sekä muutoksia maisemakuvaan.
- Voimajohtolinjan läheisyydessä ra-

kentamistoimenpiteistä on pyydettävä Fingrid Oy:n risteämälausunto.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaluonnoksesta saatiin lausunto ELY-keskukselta. Varsinais-Suomen liitto ei antanut lausuntoa. Kaavasta ei ole tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa liikekorttelia noin 5 800 m² kaakon suuntaan. Rakennusoikeuden määrää korotetaan tontin kasvavan pinta-alan suhteessa. Kaavamääräykset tarkistetaan kaupan osalta maakuntakaavan tavoitteiden mukaiseksi. Kuninkaanväylän katualueen osa on mukana kaavassa, jotta voimaan ei jää pientä alaa vanhasta kaavasta. Katualueeseen ei kohdistu muutoksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Liikekorttelia laajennetaan kaakon suuntaan noin 5 800 m² jatkamalla itäpuoleista korttelinrajaa Turun Kehätien alueeseen saakka.

Mitoitus

Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan noin 3 ha. Liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan tavarahan vähittäiskaupan suuryksikön (KM-9), on 3,0570 ha. Sen rakennusoikeus on 12 228 k-m² tehokkuusluvulla $e=0,40$. Rakennusoikeutta tulee lisää 2 322 k-m². Lisäksi kaavamuutokseen sisältyy katualuetta 0,3225 ha.

Palvelut

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan olemassa olevan liikerakennusten korttelialueen laajentuminen. Nykyisin alueella toimii autoliike.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan tavarahan vähittäiskaupan suuryksikön (KM-9), muodostuu 3,0570 ha.

Muuta alueet

Katualuetta muodostuu 0,3225 ha.

Liite 1: Tilastolomake

5.3 Kaavan vaikutukset

Mylly-Hauninen-Kuninkojan alueen kehittämisen kaupallisia vaikutuksia on tutkittu Kuninkojan liikealueen asemakaavan muutoksen yhteydessä (v. 2017). Alueelle laaditut asemakaavat ja asemakaavojen muutokset tukevat jo olemassa olevan seudullisesti merkittävää kaupan ja palveluiden alueen kehittämistä osana Turun kaupunkiseudun ja maakunnan palveluverkkoa. Mylly-Hauninen-Kuninkojan aluetta voidaan kehittää tietyin edellytyksin suurten erikoistavarakauppojen alueena heikentämättä keskusta-alueiden vetovoimaisuutta.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan Mylly-Hauninen-Kuninkojan alueelle voidaan osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavan määräys ei kuitenkaan mahdollista suunnittelualueelle keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttamista. Maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan yli 6 000 k-m² suuruinen erillinen päivittäistavarakaupan yksikkö sekä yli 10 000 k-m² suuruinen päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikkö katsotaan tällä alueella seudullisesti merkittäväksi. Yleismääräyksen mukaan tällä alueella seudullisesti merkittäväksi ei katsota alle 15 000 k-m² suuruista paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksikköä. Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden määrä ei ylitä maakuntakaavan seudullisesti merkittävän yksikön rajaa. Tilaa vaativan erikoistavarakaupan osuus Raision keskustassa on vähäinen. Kaavamuutoksesta ei aiheudu haittaa keskusta-alueen kaupalliselle toiminnalle tai keskusta-alueen vetovoimaisuudelle. Asemakaavan muutos toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita.

Kaavamuutos ei vaikuta yhdyskuntarakenteeseen, sillä alueen kaupallinen luonne verrattuna toteutuneeseen nykytilanteeseen ei muutu. Asemakaavan muutos rajaa käyttö-tarkoituksen tilaa vaativan tavarahan kauppahan. Alueen liikenneverkon kapasiteetti riittää hyvin asemakaavan mukaiselle toiminnalle alueella. Alueen liikenteellinen saavutettavuus eri kulkumuodoilla on hyvä. Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen ja liikenteelliseen verkostoon eikä aiheuta kaupungille tarvetta uusien katujen rakentamiseen tai liittymien parantamiseen. Alueen pääkatujen varsille on toteutettu kevyen liikenteen verkosto muilta osin, mutta Kuninkaanväylän varressa ei ole kevyen liikenteen väylää. Toisaalta kevyen liikenteen väylälle Kuninkaanväylän varrella ei ole akuuttia tarvetta, sillä Turun Kehätien varressa on kevyen liikenteen väylä.

Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä auto-liikkeitä. Asemakaavan muutos parantaa auto-liikkeen toimintaedellytyksiä alueella lisäämällä piha-alueita sekä mahdollistamalla myymälätilojen laajentamisen. Yrityksien toimintakyvyn parantaminen vahvistaa paikallistaloutta ja luo mahdollisesti uusia työpaikkoja.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole inventoituja rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja.

Liikekorttelin rakennusoikeus on $e=0.40$. Alueelle on rakennettu liikerakennus (7 063 $k\text{-m}^2$) ja kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus (681 $k\text{-m}^2$). Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeutta on siten käyttämättä noin 2 161 m^2 . Kun huomioidaan nykyisten rakennusten sijainti tontilla, on käyttämättä olevan rakennusoikeuden toteuttaminen melko haasteellista. Uusi rakennus olisi mahdollista sijoittaa ainoastaan nykyisen liikerakennuksen edessä (länsipuolella) olevalle kolmion muotoiselle alueelle. Asemakaavan muutos parantaa liiketontin rakentamismahdollisuuksia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole inventoituja luonnonympäristön arvoja.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavamuutoksella on paikallisia maisemallisia vaikutuksia. Liiketontin laajennus on nykytilanteessa kallioista metsämaastoa. Sen käyttö autoliikkeen toimintaan edellyttää louhintatöitä. Tältä osin virkistysalue kaventuu. Alue sinänsä sopii virkistykseen heikosti, sillä se on Kehätien melualue. Tontin laajennusosan louhinnan jälkeen kehätien ja korttelialueen väliin jää noin 90 metrin pituinen ja noin 12 metrin levyinen kallioalue, jonka korkeus olisi korkeimmillaan arviolta 7 metriä verrattuna kehätien tasausviivaan. Kallioalue sijoittuu kaavassa Kehätien tiealueelle. Tiealueella olevan kallion osan louhinnasta on keskusteltu Ely-keskuksen kanssa. Kallion reuna-alue Kehätien suuntaan on jo nykyiselläänkin louhittu. Kapean kalliosuikaleen säilyttäminen ei ehkä ole mielekäästä, mikäli tonttia louhitaan merkittävästi. Tällöin kallioalue saattaa tulla louhittavaksi muun tontinosan louhinnan yhteydessä. Kallioalueen louhimisella on paikallisia maisemallisia vaikutuksia, kun Kehätieltä avautuu avarampi näkymä liiketontille. Louhinnan suunnittelussa on huomioitava liikenteen turvallisuus louhintatyön aikana sekä tierakenteiden kestävyys ja virkistysreittien sujuvat linjaukset. Seudullinen, maakuntakaavan mukainen virkistysreitti ylittää Kuninkaanväylän

maantasossa liikekorttelialueen itäpuolella. Virkistysreitti sijaitsee asemakaavamuutosalueen ulkopuolella ajantasakaavassa lähivirkistysalueeksi merkityllä alueella. Kaavamuutos ei vaikuta virkistysreittien jatkuvuuteen.

Muut vaikutukset

Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen ja liikenteelliseen verkostoon eikä aiheuta kaupungille tarvetta uusien katujen rakentamiseen tai liittymien parantamiseen.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikerakennuskorttelin laajennusalueen reunassa kulkee Fingrid Oy:n voimajohto. Rakennusalan rajan etäisyys voimajohdon keskilinjasta on Fingrid Oy:n suunnitteluohjeen mukainen

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

KM-9

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan tavaran vähittäiskaupan suuryksikön.

- Korttelialueelle voidaan rakentaa tiloja myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalla teollisuudella ja huoltamatoimintaa varten.
- Korttelialueella mahdollisesti tapahtuva tavaroiden varastointi ja jätehuolto on järjestettävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristöä rumentavaa tai muuta haittavaikutusta.
- Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingrid Oy:n erillinen risteämäläusunto.
- Kiinteistölle tulee rakentaa hulevesien viivytyskapasiteettia $1\text{ m}^3/100\text{ m}^2$ läpäisemätöntä pintaa kohti.

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta katu- tai muuta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liikerakennustontti voidaan toteuttaa kaavamääräysten puitteissa. Toteutuksen tueksi ei ole laadittu tarkempaa havainnollistavaa aineistoa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen ei edellytä katuverkon tai kunnallistekniikan lisärakentamista. Asemakaavaa voidaan siten ryhtyä toteuttamaan heti kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen edellyttää kuitenkin laajennusalueen kiinteistökauppaa ja tontinmuodostamista.

Raisiossa 8 päivänä joulukuuta 2020

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

Outi Pekkala

Maankäyttöpäällikkö

Olli Arvola

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto