

Tekninen lautakunta

08.12.2020

Tekninen lautakunta

§ 75 18.8.2020

Asianro 723/10.02.03/2020

§ 130**Raisiokanjoni 2, asemakaavan muutosehdotus****Päätöshistoria**

Tekninen lautakunta 18.8.2020 75 §

”Raisiokanjoni 2, asemakaavamuutoksen luonnos

Toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski 11.8.2020:

Kaavamuutosalue sijaitsee 4. kaupunginosassa (Mahittula) Kuninkaanväylän ja Turun kehätien välissä noin 2,5 km Raision keskustasta koilliseen. Kaava-alueen rajaavat Kuninkaanväylä, Haunistenpuisto, Turun kehätie ja Allastie. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3 ha.

Alueella on voimassa Raisiokanjonin asemakaavan muutos (hyv. 2014, kaavatunnus 4-22). Siinä alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-12), lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta. Liikerakennusten korttelialueella rakennusoikeus on $e=0.40$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkoja on rakennettava $1ap/100 m^2$. Suunnittelualueen itäreunassa kulkee johtorasite voimalinjalle. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on laajentaa autoliikkeen tonttia noin $6000 m^2$ kaakon suuntaan. Korttelinraja siirtyy samaan linjaan kuin Turun Kehätien eteläpuolella. Tontin laajennusalue on kallioista metsämaastoa ja se on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta. Tontin laajentamisella ei ole vaikutusta viheralueella olevaan seudulliseen virkistysreittiin. Rakennusoikeuden määrää lisätään tontin pinta-alan kasvun suhteessa. Tarkemmat kaavamääräykset suunnitellaan ehdotusvaiheessa.

Kaavatyön aikana neuvotellaan yksityisen maanomistajan kanssa lisäalueen kaupan ehdoista.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen luonnos.

Päätösehdotus	Vs. tekninen johtaja Outi Pekkala
	Tekninen lautakunta merkitsee Raisiokanjoni 2 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavamuutoksen luonnoksen tietoonsa saatetuiksi.
Päätös	Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski 27.11.2020:

Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.–30.9.2020. Luonnoksesta ei saatu mielipiteitä. Lausunnot saatiin Caruna Oy:ltä, Fingrid Oy:ltä, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Raision Vesi Oy:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES) ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta. Varsinais-Suomen liitto ei antanut lausuntoa. Lausunnot ja niiden vastineet löytyvät kokonaisuudessaan kaava-selostuksesta.

Lausuntojen sisältö ja vastineet ovat tiivistetysti:

Caruna Oy, Raision Vesi Oy ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos:

Lausunnoissa ehdotetut toimintatavat mm. verkostojen lisärakentamisen osalta ovat nykyisten käytäntöjen mukaisia. Lausunnon antajilla ei ole muuta huomautettavaa kaavasta. Caruna Oy ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos ha-luavat lausua myös kaavaehdotuksesta.

Vastine: Lausunnot eivät aiheuta muutostarpeita kaavaan. Kaavaehdotuksesta pyydetään uudet lausunnot.

Turvallisuus ja Kemikaalivirasto (TUKES):

KiiltoClean Oy:n logistiikkakeskuksen läheisen sijainnin vuoksi tulee onnettomuustilanteessa rakennusten ilmastointi olla pysäytettävissä nopeasti.

Vastine: Ilmastoinnin nopea pysäyttäminen on rakennusluvassa valvottava asia.

Fingrid Oy:

Voimajohtoalueen kokonaisleveys on 46 metriä. Voimajohtoalueen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa voimajohtoalueen käytölle ja kunnossa pysymiselle. Voimajohtoalueelle ei voi sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia tai esimerkiksi pysäköintiä ilman Fingrid Oy:n lupaa ja sopimuksia. Voimajohtoaukealla puiden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingrid Oy:stä erillinen risteämälausunto.

Vastine: Voimajohtoalue on tarkistettu lausunnon mukaiseksi. Korttelin kaavamääräyksiin lisätään tarve pyytää rakentamistoimenpiteistä risteämälausunto.

Varsinais-Suomen ELY-keskus:

- Yleiskaavassa ei ole tarkemmin käsitelty vähittäiskaupan sijoittumista, joten asiaa tulee arvioida asemakaavan yhteydessä.
- Kaavaluonnoksen kaavamerkinnot eivät ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Autokaupan laajentaminen on alueelle sopivaa.
- Asemakaavan vaikutusarviossa on syytä esittää johtopäätökset kaupanliikenteellisistä vaikutuksista.
- Louhinnan vaikutukset maisemakuvaan ja Kehätien rakenteisiin on huomioitava. Kehätien tiealueen aluevaraus tulee säilyttää ennallaan, mutta tiealueelle sijoittuvan kallioalueen louhimista tontin louhinnan yhteydessä kannattaa harkita.
- ELY-keskus toivoo, että ulkoilureitti toteutetaan alueelle yleis- ja maakuntakaavojen mukaisesti.

Vastine: Kaavaselostuksessa on käsitelty vähittäiskaupan sijoittumista, liikenteellisiä vaikutuksia ja maisemavaikutuksia. Maanomistajalle on välitetty sähköpostitse ELY:n kannanotto louhinnasta. Louhintatyöt suunnitellaan rakennushankkeiden yhteydessä, jolloin niistä pyydetään erikseen tarvittavat ELY:n lausunnot ja luvat. Maakuntakaavan ulkoilureitti toteutuu jo nykyisellään alueen itäpuolella lähivirkistysalueella. Kaavamuutoksella ei siten ole vaikutusta seudulliseen virkistysreittiin. Korttelialueeksi muuttuva osa sopii virkistykseen heikosti, sillä se on Kehätien melualueita.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat tarkennukset:

- Johtoalueen varaus on tarkistettu Fingrid Oy:n lausunnon mukaiseksi ja kaavamääräykseen on lisätty tarve pyytää risteämälausunto.
- Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia vähittäiskaupan sijoittumiseen, liikenteeseen ja maisemaan.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä katujen ja kunnallistekniikan lisärakentamistarpeita kaupungille.

Kaavaehdotus tulee asettaa ehdotuksena vähintään 30 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville. Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta pyydetään edelleen Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Caruna Oy:ltä, Fingrid Oy:ltä, Raision Vesi Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Kemikaali- ja turvallisuusvirastolta (TUKES).

Liitteinä ovat asemakaavan muutosehdotus ja kaavaselostus.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta hyväksyy Raisiokanjoni 2:n asemakaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan.

Mikäli asemakaavaehdotusta 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

