
Vanha Raumantie
Raumantie
Raumantie

Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

Selostuksen liitteet **2**
Erillisselvitykset: **2**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT **3**
1.1 Tunnistetiedot **3**
1.2 Kaava-alueen sijainti **3**
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus **3**

2 TIIVISTELMÄ **3**
2.1 Kaavaprosessin vaiheet **3**
2.2 Asemakaava **3**
2.3 Asemakaavan toteuttaminen **4**

3 LÄHTÖKOHDAT **4**
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista **4**
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 4
3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt 4
3.1.3 Maanomistus 5
3.2 Suunnittelutilanne **5**
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 5
3.2.2 Maakuntakaava 5
3.2.3 Raision yleiskaava 2020 6
3.2.4 Pohjoisten alueiden osayleiskaava 6
3.2.6 Asemakaava 6
3.2.7 Rakennusjärjestys 6
3.2.8 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**
4.3.1 Osalliset 7
4.3.2 Vireille tulo 7
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 7
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 8
4.4 Asemakaavan tavoitteet **8**
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 8
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 9
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset **9**

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS **9**
5.1 Kaavan rakenne **9**
5.1.1 Mitoitus 9
5.1.2 Palvelut 9
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen **10**
5.3 Aluevaraukset **10**
5.3.1 Korttelialueet 10
5.3.2 Muuta alueet 10
5.4 Kaavan vaikutukset **10**
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen 10
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 11
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset 11
5.5 Ympäristön häiriötekijät **12**
5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset **12**
5.7 Nimistö **13**

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS **13**
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat **13**
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus **13**

Selostuksen liitteet

1. Kaava-alueen sijainti
2. Ote Pohjoisten alueiden osayleiskaavasta
3. Ote voimassa olevista asemakaavoista
4. Tilastolomake
5. Havainnekuva

Erillisselvitykset:

1. Halla-ahon asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy 20602104, 8.11.2018, Suunnitelmakartta 14.11.2018

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavalla muodostuu 4.(Mahittula) kaupunginosan kortteli 421, tontit 1 ja 2 sekä katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mahittulan (4.) kaupunginosassa Rauman valtatien VT 8 itäpuolella noin 3 km päässä Raision keskustasta. Alue rajautuu pohjoisessa Vanhaan Raumantiehen (entinen Palovuorentie) ja moottorirata-alueeseen.

Liite 1: Alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Halla-aho. Asemakaavan tarkoituksena on luoda mahdollisuus rakentaa alueelle toimitilarakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja Pohjoisten alueiden osayleiskaavan mukaisesti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Raision kaupunki ja West-Albinus Oy ovat allekirjoittaneet 9.3.2007 sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja alueen saattamisesta rakentamiskelpoiseksi (kallion louhinta). Sopimusta on jatkettu 7.1.2008 (vahvistettu 1.4.2009).
- Kaava on tullut vireille Vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa/ Raisio Tiedottaa –lehdessä 2/2018
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 12.6.2018.
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 13.6.2018 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut) Kuulutuskirjeet 4 kpl lähetetty alueen maanomistajille13.6.2018.
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo 20.6. - 16.8.2018
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 4.12.2018
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, alkuvuosi 2019 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, talvi 2018-19 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, talvi 2018-19 (arvio)

Mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja, em. aikatauluarviota joudutaan muuttamaan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu Rauman valtatien (VT8) varteen Marjamäen liittymän pohjoispuolelle uusi toimitilarakennusten alue. Kaava noudattaa Pohjoisten alueiden osayleiskaavan periaatteita: Rauman valtatien molemmin puolin on suunniteltu työpaikkarakentamista. Rauman valtatien toisella puolella Kantokankaan asemakaava on tullut voimaan 1.2.2018.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 11,24 ha. Toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-8) muodostuu 10,09 ha ja katualuetta 1,15 ha. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 40 367 k-m^2.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimus maanomistajan ja kaupungin välillä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Halla-ahon asemakaava-alue rajoittuu lännessä Rauman valtatiehen (Vt8) ja idässä Vanhaan Raumantiehen. Suunnittelualueen eteläpuolella Marjamäen liittymästä on yhteys Kustavintiehen. Alueen pohjoispuolella on moottorirata-alue ja vanha suljettu kaatopaikka, itä- ja eteläpuolella kallioista on metsämaata. Kaava-alue on pääasiassa louhittua kalliota.

3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt

Alueella ei ole rakennuksia.

Kaava-alueella ei ole suojeltavia luontokohteita. Lähin yleiskaavan luonnonsuojelualue Kullaanvuori sijaitsee n. 1 km alueesta koilliseen. Liito-oravien esiintymä on Rauman valtatien länsi puolella n. 0,5 km luoteeseen.

Kaava-alue on louhittu rakentamista silmällä pitäen, entinen kalliokohouma ja pintamaa on poistettu. Louhiminen on kesken alueen länsiosassa. Maa-ainesten ottamissuunnitelman, Vinssimetsä Raisio (6.8.2007, tarkistettu viimeksi 13.5.2015) mukaan ottamistaso on +31.5 - + 38,0. Suunnitelmassa louhoksen pohja on loivasti etelään viettävä ja suurelta osin Vanhaa Raumantietä alempana. Rudus Oy:n maa-ainesluvan jatkaminen (kaupunginhallituksen päätös §99, 29.03.2016) mukaan louhintatoiminnan loputtua alue siistitään, pohjalla oleva irtonainen louhe tasataan ja reunaluiskat rakennetaan kaltevuuteen 1:3 tai loivemmiksi. Ylijäämälouhetta ja pintamaita voidaan käyttää hyödyksi maisemoinnissa ja luiskatäytöissä. Edellä mainitun maa-ainesluvan jatkamispäätöksen mukaan lammikoitumisen estämiseksi kaivuu-alueen pohjataso toteutetaan ottamissuunnitelman mukaan niin, että alueella muodostuvat valumavedet kulkeutuvat hallitusti kaivuualueen lounaisosaa, josta ne johdetaan nykyiseen ojastoon.

Hulevedet

Alue kuuluu pääosin Kuuanojan valuma-alueeseen. Alueen pohjoispuolelta moottorirata-alueelta hulevedet valuvat pääosin Piuhanojaan johtavaan ojaan, joka alittaa Rauman valtatien alueen luoteiskulmassa. Alueen hulevesien käsittely edellyttää niiden viivyttämistä maanpäällisissä hulevesipainanteissa tai maanalaisissa hulevesikaseteissa ennen niiden johtamista alueen hulevesiverkoston avo-ojiin tai hulevesiviemäriin.

ILKKA-hakkeen (Ilmaston kestävä kaupunki) raportin ”Alueellinen hulevesiselvitys-Turku, Kaarina, Lieto, Raisio ja Rusko” toimenpidesuositusten mukaan hulevesien hallintaa varten tulee toteuttaa viivytysjärjestelyjä, joilla voi vaikuttaa myös mahdollisesti heikkenevään vedenlaatuun. Raportissa on esitetty viivytysrakennetta Vt8:n itäpuolelle ennen valtatien alittavaa hulevesiviemäriä suunnittelualueen eteläpuolelle. Raportin mukaan Halla-ahon alueella ei ole todennäköisesti mahdollista toteuttaa kosteikkoja, vaan maanpäällisiä altaita.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan tiemelun teoreettisen leviämistarkastelun mukaan suunnittelualueella ja sen ympäristössä tiemelu on 55-65 dB. Raision kaupungin pohjoisten alueiden osayleiskaavan mukaan lakennallinen 55 dB tiemeluraja kulkee 200 – 300 m:n etäisyydellä vt8 tiestä.

3.1.3 Maanomistus

Pääosa alueesta muodostava Kerttulan kylän tila Vinssimetsä RN:o 680-410-6-81 on yksityisomistuksessa, Raision kaupunki omistaa pienemmän osan Vaisaaren kylään kuuluvaa Alhais-nimistä tilaa RN:o 680-432-1-51.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 hyväksymä päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Alueiden käytön tavoitteita ovat mm. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tavoitteissa todetaan mm. seuraavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- 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.

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on osoitettu kokonaan Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 maakuntavaltuustossa. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Vaihemaakuntakaava kumoaa voimassa olevista maakuntakaavoista merkinnät, jotka on kuvattu kaava-asiakirjoissa. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu Työpaikkatoimintojen alueeksi (TP).

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on vireillä ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 26.3.–27.4.2018 välisenä aikana.

3.2.3 Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020.

Alue on Raision yleiskaavassa merkitty Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Yleiskaavassa alue on osoitettu myös Tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alueen reservialueeksi (TKP-res).

3.2.4 Pohjoisten alueiden osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pohjoisten alueiden osayleiskaavan 29.8.2011. Osayleiskaava-alue sijaitsee Raisiossa Somersojan, Mahittulan ja Kerttulan kaupunginosissa. Osayleiskaavan on tarkoitus tiivistää ja yhtenäistää valtatie 8 varren työpaikkarakentamista Kyseessä on seudullisesti merkittävä työpaikkojen keskittymä. Tavoitteena on yhtenäinen ja vetovoimainen työpaikkojen muodostama kaupunkirakenne, joka Rauman valtatien varrella muodostaa portin Raisioon.

Osayleiskaavassa alue on osoitettu Toimistojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotantotilojen työpaikka-alueeksi (TP-1). Osayleiskaavan tavoitteena on alueen rakentuminen monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jonka ympäristövaikutukset ja kaupunkikuva ovat verrattavissa toimistorakentamiseen. TP-1 – alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä yli 400m² suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä.

Rauman valtatien varrelle on osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittävää aluetta noin sadan metrin etäisyydelle liikennealueen reunasta. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti vetovoimaisena työpaikka-alueena. Rakennusten ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen ja laadultaan korkeatasoinen kaupunkikuvaan ja maisemaan sovitettu kokonaisuus. Mainosten tulee olla kytkeytyä rakentamiskokonaisuuteen. Huoltoon ja varastointii käytettävät alueen osat on toteutettava niin, että ne eivät näy katu ja liikennealueille. Asemakaavassa tulee määritellä rakennusten korkeussuhteet materiaalit ja väritykset, aukotustapa sekä kattomuodot siten, että rakentamistapa on yhtenäinen liikennealueen molemmin puolin.

Osayleiskaavakarttaan on merkitty valtatiestä aiheutuvan laskennallisen 55 dB tiemelun raja.

Kaava-alueen pohjoispuolelle on merkitty eritasoristeys ilman liittymää Vanhalta Raumantieltä VT8:n ali Kankaantien suuntaan.

Vt8:n tiealueen reunaan on merkitty sähkölinja ja vesijohtolinja.

Vanhan Raumantien pohjois- ja itäpuolelle on merkitty Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1).

Liite 2: Ote Pohjoisten alueiden osayleiskaavasta

3.2.6 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. VT8: toisella puolelle sijoittuvan Kantokankaan työpaikka-alueen asemakaava on saanut lainvoiman alkuvuonna 2018. Viereisen moottorirata-alueen käsittävä Palovuoren asemakaava on tullut voimaan 2016.

Liite 3: Ote voimassa olevista asemakaavoista

3.2.7 Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3.2.8 Pohjakartta

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

Raision kaupunki siirtyy 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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tavoitteena on luoda mahdollisuus rakentaa alueelle toimitilarakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja Pohjoisten alueiden osayleiskaavan mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Raision kaupunki ja West Albinus Oy ovat allekirjoittaneet 9.3.2007 sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja alueen saattamisesta rakentamiskelpoiseksi (kallion louhinta). Sopimusta on jatkettu 7.1.2008 ja se on hyväksytty 1.4.2009. Jatkosopimuksella Rudus Oy valtuutettiin hakemaan maa-aineksen ottolupaa myös kaupungin omistamalle kaava-alueen osalle.

Alueelle on myönnetty maa-aineslupa 1.3.2010 ja ympäristölupa kallion louhinnalle ja murskaukselle 29.10.2012. Kaupunginhallituksen päätöksellä §99 29.03.2016 Rudus Oy:n maa-aineslupaa on jatkettu viisi vuotta.

Asemakaavan käynnistäminen ja kiviaineksen ottaminen on sopimuksella kytketty toisiinsa.

4.3 Osalliset ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeessa ovat osallisina:
- alueen maanomistajat
- naapurialueiden asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Raision kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto, lautakunnat ja kaupungin henkilöstö
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Caruna Oy

Kaavan valmistelee Raision kaupungin teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista toimistoarkkitehti Paula Aantaa ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

4.3.2 Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa/ Raisio Tiedottaa –lehdessä numerossa 2/2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 12.6.2018 sekä postitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen.

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 20.6. - 16.8.2018, jona aikana luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Caruna Oy antoi lausunnon kaavaluonnoksesta. Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta sähköpostitse.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan uusia puistomuuntamoita, joille tulee varata tarvittavat maa-alueet (20 m^2) kahdelle uudelle puistomuuntamolle. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Caruna Oy antaa vielä uuden lausunnon kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine

Kaavaehdotukseen on lisätty ohjeellisia puistomuuntamopaikkoja, joiden lopulliset sijainnit tarkentuvat alueen toteutuessa.

ELY-keskus esitti kommenttinaan seuraavaa:

- Moottoritien liikennealueelle (LT) tulee jättää alue, joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähimmän ajoradan keskilinjasta.
- Ohjeiden mukaan korttelien kohdalla rakennusalan tulee olla vähintään 50 metrin etäisyydellä moottoritien lähimmän ajoradan keskilinjasta.
- LT-alueen ja rakennusalan välinen alue on yleensä asemakaavassa istutettavaa tontinosaa tai suoja-viheraluetta.
- Normaalisti maantie otetaan mukaan kaava-alueeseen viimeistään, kun toista puolta tiestä asemakaavoitetaan. Tässä tapauksessa pieni jakso valtatietä voidaan vielä jättää tässä vaiheessa kaava-alueen ulkopuolelle. Vanha Raumantielle tulee osoittaa katualue.

Vastine

Kaavaehdotuksessa liikennealuetta levennetään (nykyistä tien lunastusaluetta leveämmäksi) vähintään 30 m etäisyydelle jatkuvan ajoradan keskilinjasta. Rakennusalan rajat osoitetaan vähintään 50 metrin etäisyydelle moottoritien lähimmän ajoradan keskilinjasta. Tiealueen ja rakennusalan välinen alue osoitetaan istutettavaksi tontinosaksi. Valtatie jää kaava-alueen ulkopuolelle ja Vanha Raumantie osoitetaan katualueeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavatyöstä on neuvoteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen edustajien (liikenne- ja ympäristötoimialat) kanssa. Neuvottelussa saatiin ohjeita liikennealueen rajauksesta ja todettiin suoja-aidoilla tai henkilöauton kestävillä reunakaiteilla liikennealuetta ei voi kaventaa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tarkoituksena on mahdollistaa Pohjoisten alueiden osayleiskaavan mukaisen yhtenäisen ja vetovoimaisen työpaikka-alueen rakentuminen. Alue yhdessä Kantokankaan kaava-alueen kanssa muodostaa portin Raisioon lähestyttäessä kaupunkia Rauman valtatietä pitkin pohjoisen suunnasta. Kaavamääräyksillä pyritään turvaamaan yhtenäinen ja laadultaan korkeatasoinen kaupunkikuva.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaehdotuksen laatimisvaiheessa huomattiin, että hulevesien hallintaa tulee tutkia tarkemmin, sillä aluetta ympäröivät ojat eivät välttämättä vastaanota muuttuneesta maankäytöstä johtuvia vesimääriä. Koska suunnittelualueen hulevedet lopulta kuitenkin päätyvät aina Kuuanojaan ja siitä edelleen mereen, on tärkeää, että hulevesiä pidätetään ja niiden laatua parannetaan niin paljon kuin se on käytännöllisesti katsoen mahdollista. Halla-ahon asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelma tilattiin Sweco Ympäristö Oy:ltä

Rauman valtatien vierellä ottamisalueen ja tien väliin jää n. 30 leveä louhimaton kaista, joka sekin tulisi tasata.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Kaupunki omistaa nyt Vanhan Raumantien puoleisen kapean kaistaleen tulevasta KTY- korttelialueesta. Maankäyttösopimuksella kaupunki saa n. 30 % yksityisen maanomistajan alueesta maankäyttömaksuna, joten kaupungin omistama alue suurenee. Korttelialue jaetaan kahteen kaavassa vahvistettavaan tonttiin, joista Raision keskustan puoleinen tulee kaupungin omistukseen. Molemmat tontit saavat näkyvyyttä valtatielle ja ajoyhteyden Vanhalta Raumantieltä. Tulevat käyttäjät eivät ole vielä tiedossa ja alueella saattaa olla kysyntää pienemmistä tonteista. Tontit voidaan jakaa myöhemmin pienempiin osiin, jolloin alueen lounaiskulman tontti olisi ns.” kirveenvarsitontti ” tai ajo järjestettäisiin rasitteella Vanha Raumantien puoleisen tontin kautta.

Osayleiskaavan mukaan KTY-korttelialue voisi jatkua vielä n. 100 m etelämmäksi osayleiskaavassa osoitettuun viheralueeseen asti (josta on kevyenliikenteen yhteys Rauman valtatien ali).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue on yhtenäistä toimitilarakennusten korttelialuetta, josta syntyy tärkeää kaupunkikuvaa Rauman valtatielle. Liikenne tonteille ohjataan Vanhalta Raumantieltä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 11,24 ha. Pääosa alueesta koostuu toimitilarakennusten korttelialueesta, jossa rakennusoikeus osoitettu rakentamisen tehokkuusluvulla e=0,4. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 40 367 k-m². Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Vanhan Raumantien katualue 1,15 ha.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei sijoitu uusia palveluita. Kaava-alue muodostuu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY). Alue tulee koostumaan lähinnä toimisto-, tuotanto- ja varastotiloista. Raision keskustan palvelut ovat 3,5 km päässä alueesta.

Linja-autojen pikavuoropysäkki on Marjamäen liittymän kohdalla. Turun seudun joukkoliikenteen Fölin lähimmät pysäkit ovat n. 1,5 km päässä Voudintiellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelun tarkoituksena on mahdollistaa yhtenäisen ja vetovoimaisen työpaikka-alueen rakentuminen. Pohjoisten alueiden yleiskaavassa tavoiteltu porttiaihe Kantokankaan kaava-alueen kanssa Raisioon lähestyttäessä kaupunkia Rauman valtatietä pitkin pohjoisen suunnasta ei toteudu tässä vaiheessa, koska Kantokankaan alue on nyt rajattu asemakaavassa etelämmäksi. Kantokankaan alue voi kuitenkin myöhemmin laajentua pohjoiseen.

Rakentamista ohjataan kiinni rakennusalan Rauman valtatien puoleista sivua, jotta saadaan edustavaa väylämaisemaa. Huoltoon ja varastointiin käytettävät piha-alueet jäävät rakennusten taakse liikenne-alueilta katsottuna. Kaavamääräyksillä pyritään turvaamaan yhtenäinen ja laadultaan korkeatasoinen kaupunkikuva. Kaavamääräyksissä annetaan ohjeita rakennusten materiaaleista ja värityksestä.

Ulkomelutaso valtatie 8 varrella rakennusalan reunalla on noin 65-75 dB. Arvio perustuu ELY:n VT8 Raisio Nousiainen tiesuunnitelman meluselvitykseen, joka ulottu vain kaava-alueen pohjoisosaan ja etelämpänä Kantoniitun kaava-aluetta varten tehtyyn selvitykseen (Kon-Ins Oy, 29.11.2007). Sisämelutasona on käytetty valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaista liike- ja toimistohuoneille määriteltyä äänitasoa 45 dB (A-painotettu ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvo). Tarvittava rakenteiden ääneneristävyys määritellään näiden lukuarvojen erotuksella ja on tässä tapauksessa 30 dB. Asemakaavassa ei ole annettu määräyksiä ulkoseiniltä ja muilta rakenteilta vaadittavasta ääneneristävyydestä liikennemelun aiheuttamien haittojen minimoimiseksi, sillä voimassa oleva ääniympäristöasetus edellyttää joka tapauksessa äänitasoerovaatimusta ΔL 30 dB.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialueen pinta-ala on 10,09 ha.

5.3.2 Muuta alueet

Vanhan Raumantien katualuetta on 1,15 ha.

Osayleiskaavan mukaista vesijohtovarausta ei esitetä. Varaus oli ajateltu Maskuun ulottuvalle vesijohdolle, mutta se on linjattu vuonna 2017 valmistuneessa vesihuollon kehittämissuunnitelmassa ”Länsivyöhykkeen vedenjakelun turvaaminen – alueellinen yleissuunnitelma” Ruskon kautta kulkevaksi.

Osayleiskaavan mukaista sähköjohtovarausta ei esitetä. Caruna Oy:llä ja Fingridillä ei ole suunnitelmia Rauman valtatien varrelle. Sen sijaan esitetään varaukset 2 x 20 m^2 Caruna Oy:n tarvitsemille puistomuuntajille, joiden tarkka paikka ei ole selvillä.

Liite 4: Tilastolomake

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön. Lisäksi arvioidaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja talouteen, palvelurakenteeseen, maisemaan sekä liikenteeseen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava-alue on nykyisellään rakentamaton. Alueen ympäristö muuttuu rakennetuksi ja piha-alueiltaan hoidetuiksi yritys- ja työpaikka-alueeksi.

Liikenteen määrä tulee lisääntymään alueen rakentumisen myötä. Alueen liikenne ohjataan Marjamäen liittymästä Vanha Raumantien kautta. Vanha Raumantien katualue mitoitetaan suurten ajoneuvojen tarpeisiin ja samalla varataan tilaa kevyenliikenteen väylälle.

Toteutuessaan asemakaava rakentuu olemassa olevan tiestön varaan ja taajama-aluetta ylempiä kaava-asteita toteuttaen. Työpaikkoja saadaan lähelle Raision keskustan asutusta. Kaavamerkinnöin ja -määräyksin on huomioitu laadukkaan ympäristön muodostuminen, minkä toteutuminen ja ylläpito jäävät viimekädessä alueen toimijan vastuulle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Toteutuessaan kaava-alue muuttaa entisen kallioisen metsämaan, nyt louhitun maa-ainesten ottamisalueen rakennetuksi työpaikka-alueeksi, jota jäsentävät istutetut piha-alueet.

Kallion louhiminen alueella on kesken ja työtä jatketaan Rauman valtatien tuntumassa. Maata tasataan myös korttelialueen ja tien välissä ja alue tulee näkymään valtatielle. Räjäytystyö aiheuttaa väliaikaisia katkoksia liikenteessä.

Hulevedet

Alueen rakentamisen ja pihojen pinnoittamisen myötä alueella syntyy nykytilannetta enemmän hulevesiä, joiden imeyttäminen tai viivyttäminen tulee hoitaa. Kaavoitusta varten tehtiin hulevesien hallintasuunnitelma (Sweco Ympäristö Oy, Työnumero 20602104, 8.11.2018, Suunnitelmakartta 14.11.2018)

Suunnitelman tarkoituksena oli ratkaista hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen alueella sekä vesien johtaminen pois alueelta. Ensisijaisesti hulevedet oli tarkoitus imeyttää mahdollisuuksien mukaan paikallisesti, mutta alueen ollessa lähes kokonaan kalliopohjaa tämä on mahdotonta.

Alueen ottamissuunnitelman mukaiset louhintatasot on alun perin ajateltu siten, että myös alueen eteläpuolella oleva kallio louhittaisiin pois ja alin louhimistaso olisi keskellä alueen kaakkoisrajaa. Laaditun hulevesisuunnitelman mukaan louhimattoman alueen ottamistasoa on kuitenkin syytä muuttaa.

Tehdyn suunnitelman mukaan hulevedet johdetaan alueen reunoille tehtäviin ojiin ja sisäpihoilla alueen keskelle sijoittuviin ojiin sekä viivytysaltaisiin. Altaista vesi ohjataan kaava-alueen lounaisnurkkaan, josta vedet puretaan Vanha Raumantien vieressä kulkevaan ojaan. Tätä ojaa syvennetään ja levennetään (mahdollisuus viivyttämiseen) tarpeen mukaan. Suomen ympäristökeskuksen aineiston mukaan ojan kohdalla on hiekka/ soramoreenimaata ja se sijaitsee kaupungin omistamalla maalla. Lopulta vedet ohjataan avo-ojassa kiinteistön 680-410-4-30 eteläpuolitse ja läpi Rauman valtatien ali olemassa olevan ojarummun kautta Kantokankaanhulevesiverkostoon.

Hulevesien purkusuuntia pohdittaessa mietittiin vesien johtamista lounaaseen Rauman valtatien suuntaan, mutta siellä vedet menisivät valtatien ojaan, mikä on lähtökohtaisesti kiellettyä. Täällä ojan syventäminen tai uuden erillisen uoman tekeminen merkitsisi korkean kallion louhintaa. Myös mahdollisuus hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen jäisi pienemmäksi kuin valitussa vaihtoehdossa. Vesien osittaista purkamista suunnittelualueen luoteiskulmaan pohdittiin, mutta sitä ei pidetty järkevänä ottamissuunnitelman ja toteutuneiden louhintakorkojen takia. Pienelle alueelle ei kannata tehdä erillistä purkureittiä ja viivytysratkaisua.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutuessa maastonmuokkaus sekä tonttien ja kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttavat huomattavia kustannuksia, mutta samalla alueelle on mahdollista muodostaa työpaikkoja ja palveluita.

Kantokankaan eteläosan (puistoon asti) viemäröinnin suunnitelma on tehty 2018, pohjoisosan suunnitelmaa ei vielä ole. Halla-ahosta jätevesiviemäröinti ja vesijohto johdetaan lounaaseen Kantokankaan suuntaan Vt8 tien ali.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa on arvioitu karkeasti hulevesirakenteiden kustannuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavassa on annettu määräyksiä ulkoseiniltä ja muilta rakenteilta vaadittavasta ääneneristävyydestä liikennemelun aiheuttamien haittojen minimoimiseksi. Asemakaavan toteutuminen ei lisää alueen tai sen lähiympäristöön erityisiä häiriötekijöitä.

Kaava-alueen pohjoispuolella olevan Moottorirata-alueen asemakaavassa määrätään, että alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa asuinalueilla 55dBA vuosikeskiarvon (ekvivalenttitaso vuosikeskiarvona) ylitystä eikä mikään muukaan toiminta saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa moottoriradan ympäristössä. Melueste on rakennettava ennen moottoriradan laajennusalueen valmistumista.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Alueen yleisilmeeksi on kaavamääräyksin tavoiteltu huolellisesti suunniteltua ja laadukkaasti toteutettua toimitilarakentamista. Alueelle on tarkoitus muodostua selkeä kokonaisuus puhtaaksimuuratuista punatiilirakennuksista, joiden julkisivua jäsennöivät lasipinnat, säleiköt ja harkitut tehosteväri t.

KTY-8 Toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa sijoittaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja tai niiden yhdistelmiä. Lisäksi alueelle voi sijoittaa näihin toimintoihin liittyviä liiketiloja.

Rakennusten, katosten ja muiden rakennelmien on oltava tasakattomaisia.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää puhtaaksi muurattua punatiiltä, punatiilen värisiä tai tummanharmaita metallikasetteja tai -levyjä, ja lasia. Tehosteena on suotavaa käyttää erilaisia säleikköjä. Katosten, aitojen ja muiden rakennelmien on oltava yhteensopivia päärakennusten kanssa.

Julkisivusommittelun ikkuna-aukotuksineen tulee olla selkeä ja hallittu, ei kuitenkaan monotoninen.

Tontit saa aidata. Aidan tulee olla läpinäkyvä ja yhtenäinen naapuritonttien kanssa, enimmäiskorkeudeltaan 2,4 metriä.

Kullekin tontille saa rakennusalan reunaan rakentaa yhden, enintään 20 metriä korkean tasalevyisen mainostornin, josta ei saa aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle.

Alueella on rakennettava pysäköintipaikkoja seuraavasti:

Liike- ja toimistotilat	1 ap/ 50 k-m²
Tuotanto- ja varastotilat	1 ap/150 k-m²

Autopaikat on jäsenneltävä ryhmiin istutuskaistoin ja pensasistutuksin.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakenne ei kuitenkaan saa tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

↓70%

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakentamiseen on käytettävä vähintään prosenttiosuuden osa nuolen osoittamasta rajan pituudesta.

Tavoitteena on selkeä edustava aluejulkisivu Rauman valtatien suuntaan.

hule-1

Hulevesien kiinteistökohtaiselle hallintamenetelmälle varattu alueen osa.

hule-1

Ohjeellinen hulevesien kiinteistökohtaiselle hallintamenetelmälle varattu alueen osa.

Alueet on varattu avo-ojia ja hulevesilammikoita ajatellen.

et

Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan laitetilan alue.

Laitetilat on varattu sähköyhtiötä varten.

5.7 Nimistö

Alueella on Vanha Raumantie niminen katu. Kadusta käytettiin aiemmin nimeä Palovuorentie, mutta nimi muutettiin vuonna 2016 yhtenäiseksi Maskussa käytetyn nimen kanssa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueesta on laadittu havainnekuva.

Liite 5: Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

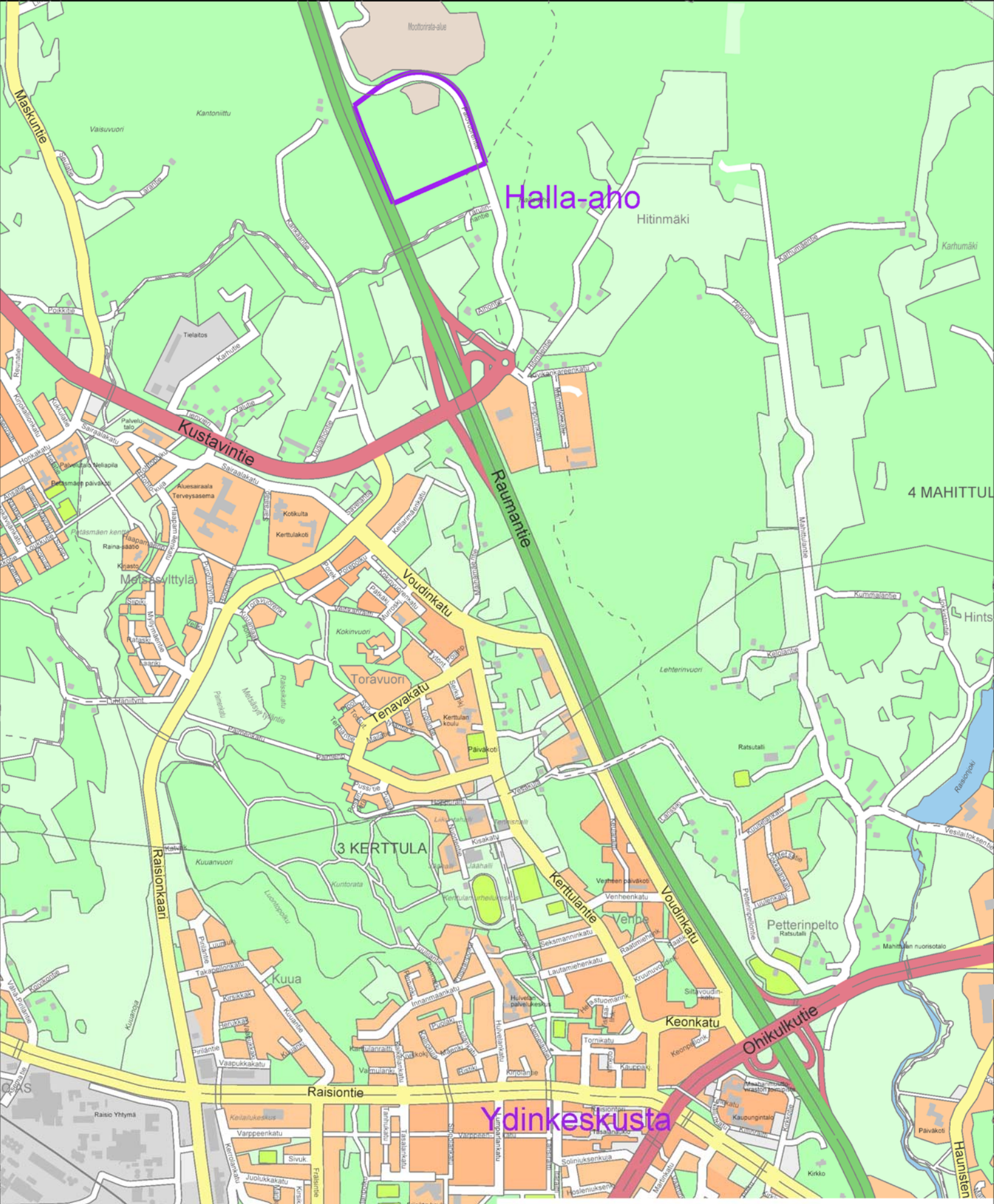
Kaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimus West-Albinus Oy:n ja kaupungin välillä.

Raisiossa 4 päivänä joulukuuta 2018

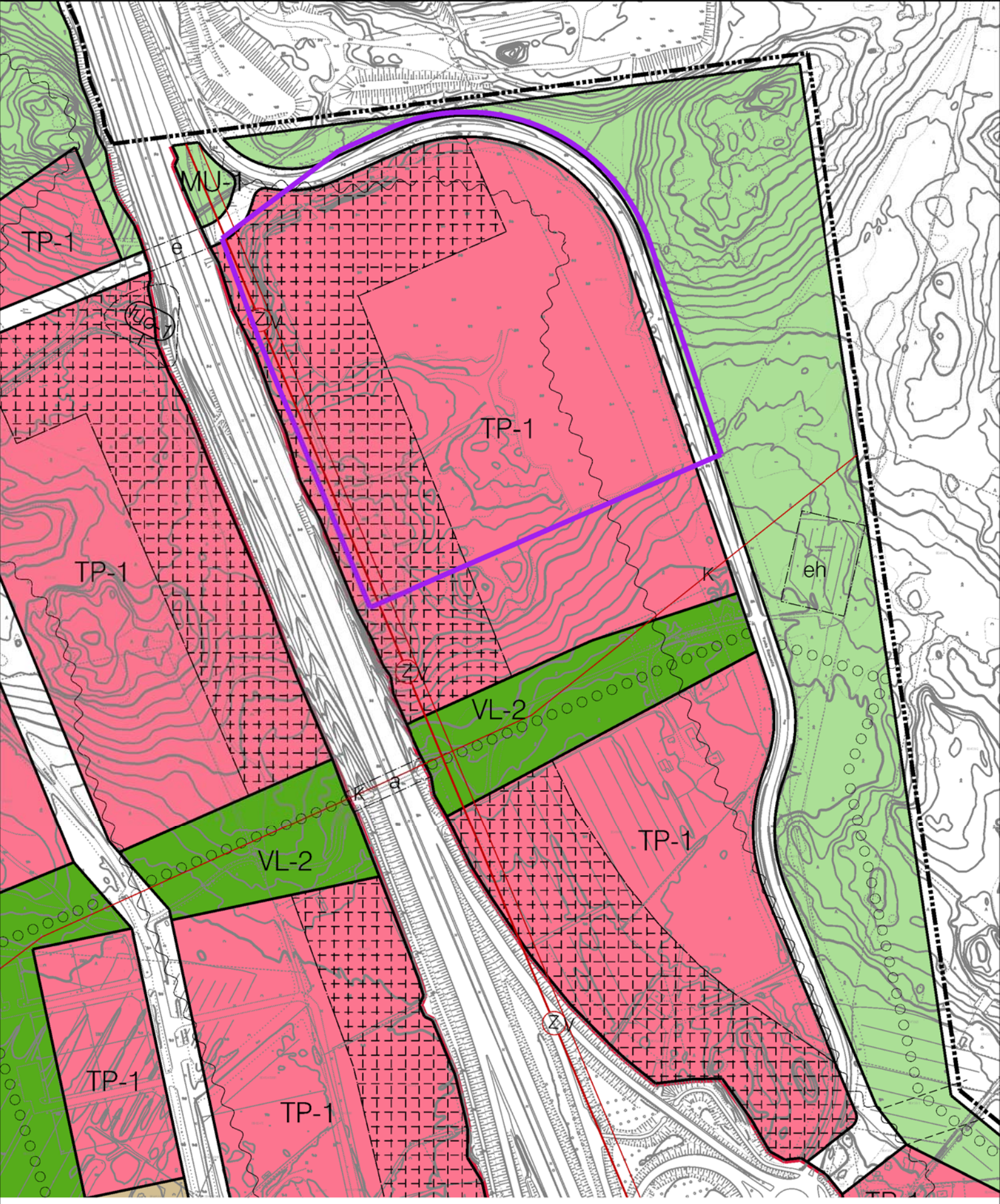
Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

Outi Pekkala
Maankäyttöpäällikkö

Olli Arvola
Kaupunginarkkitehti



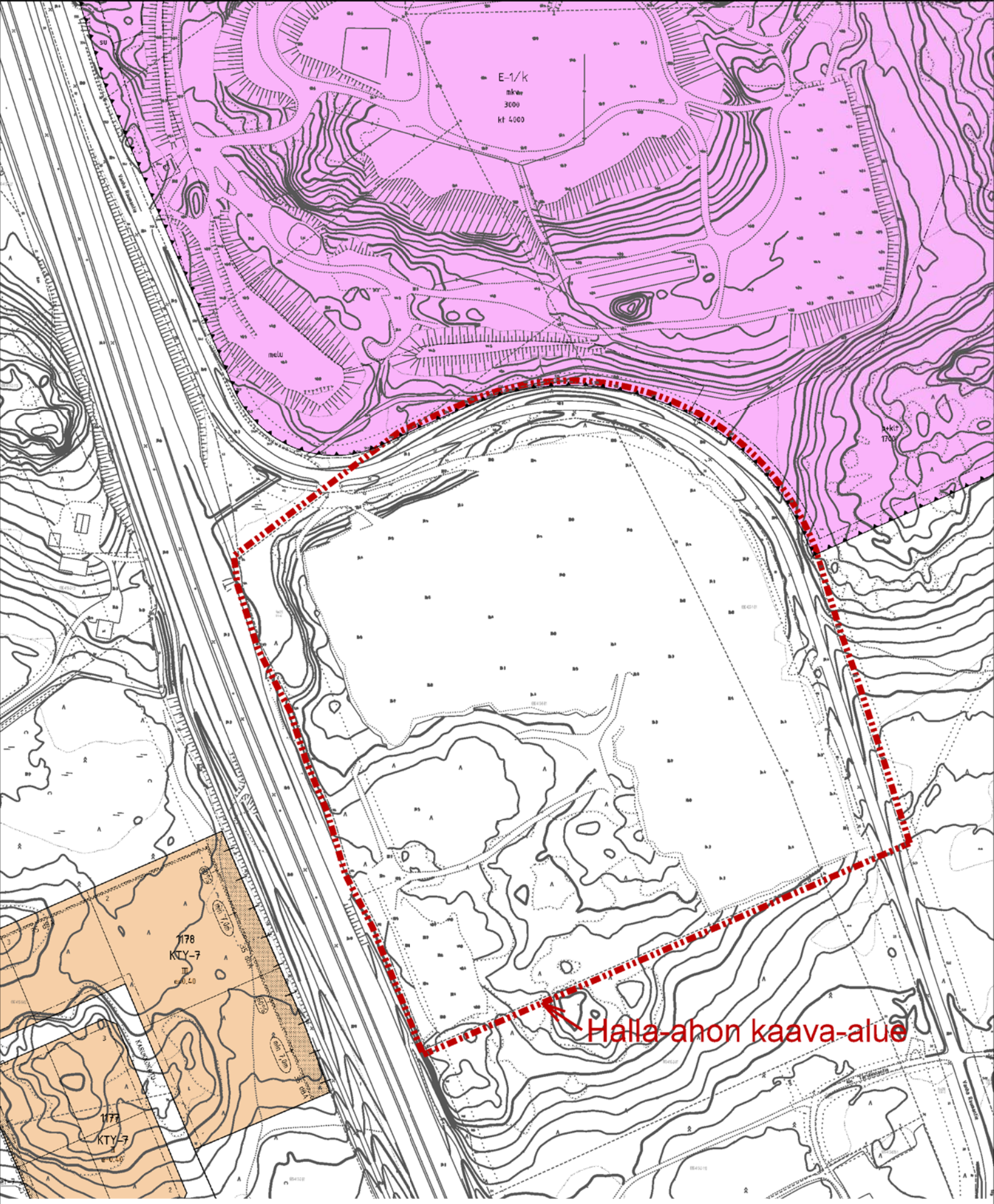
RAISION KAUPUNKI
HALLA-AHO
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1:15 000
LIITE 1



RAISION KAUPUNKI
HALLA-AHO

OTE POHJOISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVASTA 1:4000

LIITE 2



RAISION KAUPUNKI
HALLA-AHO

OTE VOIMASSA OLEVISTA ASEMAKAAVOISTA 1:3000

LIITE 3

RAISION KAUPUNKI

02:024 HALLA-AHO

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm 23.3.2018
Ehdotuspvm 4.12.2018
Hyväksymispvm ..... § ..... hyväksyjä .....

Kaava-alueen pinta-ala 11,2381
Uutta kaavaa 11,2381

käyttö-tarkoitus	kaava-alue			tehok-kuus	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa		uudet	auto-	tont-
	pinta-ala ha	pinta-ala%	rak.oik. k-m²	e=	pinta-ala ha	rak.oik. k-m²	pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m²	työpaikat	paikat	teja kpl
KTY	10,0917	100,0	40367	0,40			10,0917	40367			2
K YHT.	**10,0917**	89,8	**40367**	**0,40**	**0,0000**		**10,0917**	**40367**			2
kadut	1,1464	100,0					1,1464				
L YHT.	**1,1464**	10,2		**0,00**	**0,0000**		**1,1464**				
YHT	**11,2381**	100	**40367**	**0,36**	**0,0000**		**11,2381**	**40367**			**2**

RAISION KAUPUNKI
HALLA-AHO
TILASTOLOMAKE

LIITE 4

Vanha Raumantie

Poriin, Raumalle

Rauman valtatie VT8

Turkuun

8 ap

128 ap

7 ap

118 ap

72 ap

70 ap

I

IV

II

IV 1150

hulevesioja

hulevesi-
lammikko

RAISION KAUPUNKI
HALLA-AHO
HAVAINNEKUVA 1:1500
LIITE 5