

RAISION KAUPUNKI
HEINÄAJANPUISTO

6. KAUPUNGINOSA (KULOINEN)

KORTTELI 6057

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

RAISION KAUPUNKI
TEKNINEN KESKUS
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Vireilletulo 22.3.2013
Tekninen lautakunta 29.9.2015
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

6

Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

Selostuksen liitteet **1**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT **2**
1.1 Tunnistetiedot **2**
1.2 Kaava-alueen sijainti **2**
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus **2**

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

3 LÄHTÖKOHDAT **3**
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista **3**
3.1.1 Alueen yleiskuvaus, rakennettu ja luonnonympäristö 3
3.1.2 Maanomistus 3
3.2 Suunnittelutilanne **3**
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 3
3.2.2 Maakuntakaava 4
3.2.3 Raision yleiskaava 2020 4
3.2.4 Asemakaava 4
3.2.5 Rakennusjärjestys 4
3.2.6 Pohjakartta 4

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET **4**
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset **4**
4.2 Osalliset ja yhteistyö **5**
4.2.1 Vireilletulo 5
4.2.2 Osalliset ja osallistuminen sekä vuorovaikutusmenettelyt 5
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset **6**

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS **7**
5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja palvelut **7**
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen **7**
5.3 Aluevaraukset **7**
5.3.1 Korttelialueet 7
5.4 Kaavan vaikutukset **7**
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 7
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 8
5.4.3 Muut vaikutukset 8
5.5 Kaavamerkinnät ja – määräykset **8**

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS **9**
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat **9**
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus **9**

Selostuksen liitteet

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 6. kaupunginosan (Kuloinen) kortteleita 6057 ja 6058 sekä virkistys- ja katualuetta.
Asemakaavan muutoksella muodostuu 6. kaupunginosan (Kuloinen) kortteli 6057.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee Kuloisissa, Raision keskustasta n. 2 km itäkoilliseen Sarkamaantien ja kauppakeskus Myllyn eteläpuolella, Nikkarinkatuun rajautuen.

Liite 1: Alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Heinäajanpuisto. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Naantalin Aurinkoinen Oy:n toimitilojen tarkoituksenmukainen laajentaminen ja enintään kolmekerroksisen senioriasuntolan / palvelutalon rakentaminen viereiselle tontille. Kahden korttelialueen välinen kapea viherkaistale ja toinen kapea viherkaistale Vetikonojan varresta (yhteensä 4123 m²) sekä vähäinen määrä katualuetta liitetään tontteihin, jolloin muodostuu yksi, maankäytöltään tarkoituksenmukaisempi korttelialue.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite: Risto Villa / Kaupunki.
- Vireilletulo kaavoituskatsauksessa 22.3.2013 (Raisio tiedottaa –lehti 2/2013).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 9.12.2014
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta 18.12.2014 (Kaupunkiuutiset -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 18.12.2014 - 16.1.12015
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa, 29.9.2015
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, syksy 2015 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, talvi 2015/2016 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa talvi 2015/2016 (arvio)

2.2 Asemakaava

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 1,37 ha. Alueelle muodostuu kaksi enintään kolmekerroksisten liike- ja toimistorakennusten tonttia (K-36), joiden kokonaisrakennusoikeus on 7000 k-m². Kaavamääräys sallii myös palveluasuntojen ja julkisten palveluiden tarvitsemien tilojen sijoittamisen korttelialueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamiseksi yksityisten maiden osalta laaditaan maankäyttösopimus Risto Villan ja Kaupungin välillä. Uutta asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa asemakaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus, rakennettu ja luonnonympäristö

Suunnittelualue koostuu metsäisestä ja osittain kallioisesta mäestä, jonka itäpuolisella rinteellä sijaitsee jälleenrakennuskauden tyyliä edustava omakotitalo pihapiireineen, johon kuuluu myös navetta ja talousrakennuksia. Tontilla on vehreä jalopuista koostuva puusto. Pihapiirin ulkopuolella puusto on sekametsää, jossa vallitsevana lajina on kuusia. Mäen länsipuolella sijaitsevalla, tasaiseksi louhitulla tontilla on vuonna 2004 valmistunut ja 2008 laajennettu toimitila-/liikerakennus, jonka nykyinen käyttäjä on konditoriayritys Naantalin Aurinkoinen Oy. Rakennusta ympäröi joka puolelta pysäköintiin ja huoltoajoon tarkoitettu asfaltoitu kenttä. Kaava-alue rajautuu lännessä Heinäajanpuistoa halkovaan Vetikonojaan, joka saa alkunsa avo-ojana juuri tästä paikasta. Sarkamaantien pohjoispuolella sijaitsee kauppakeskus Mylly laajoine pysäköintialueineen. Suunnittelualueen länsi- ja itäpuolella on autoliikkeitä ja eteläpuolella lähivirkistysaluetta sekä pientaloasutusta.

Sarkamaantie on kauppakeskus Myllystä ja muista alueen liikerakennuksista johtuen hyvin vilkasliikenteinen katu, joka aiheuttaa liikenteestä johtuvia häiriöitä, etupäässä meluhaittaa ja asettaa liikenneturvallisuuteen liittyviä vaatimuksia esim. liittymien sijoittamiselle ja kevyen liikenteen järjestämiselle.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä rakennettuun tai luonnonympäristöön liittyviä suojelullisia arvoja.

3.1.2 Maanomistus

Suunnittelualue on sekä Raision kaupungin että yksityisten omistuksessa. Kaupungin omistama nykyinen tontti, 6-6058-1, on vuokrattu Invest Aurinkoinen Oy:lle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on tarkistanut 13.11.2008 alueidenkäytön suunnittelua koskevia tavoitteita. Näitä aikaisemmat tavoitteet olivat vuodelta 2000. Alueiden käytön tavoitteita ovat mm. toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimivat yhteysverkot ja energianhuolto. Erityistä painoarvoa on nyt ilmastonmuutoksen hillitsemisessä ja ennen kaikkea yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä.

Tavoitteissa todetaan mm. seuraavaa:

- "Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia"
- "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 joukkoliikenneyhteyksien 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 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja työpaikka-aluetta (TP), jonka itäpuolelle on osoitettu ulkoilureittivaraus ja pohjoispuolella on valtatie sekä varaus suunnitellulle vesijohdolle. TP-alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km).

3.2.3 Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020.

Raision yleiskaavassa 2020 kaavamuutosalue on ”Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuvaa yksityisten ja julkisten palveluiden, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja –valmistuksen aluetta”, (PKA). Kaava-alue rajautuu kokoojakatuun, jonka pohjoispuolella on kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Liite 2: Ote Raision yleiskaavasta 2020

3.2.4 Asemakaava

Alueen asemakaava on vuodelta 2001 (hyv. 12.2.2001). Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitukset ovat Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-22), Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-26), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Liite 3: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.5 Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistön 680-6-6056-1 omistaja Risto Villa on hakenut poikkeuslupaa tarkoituksenaan rakentaa tontille palvelutalo, jonka rakentamista nykyinen kaavamääräys ei täysin tue. Lisäksi nykyisen kaavan rakennusoikeus on täysin riittämätön kaavaillun hankkeen sittemmin täsmentyneille suunnitelmille. Poikkeuslupa on vanhentunut ja päivittyneet rakennussuunnitelmat edellyttävät asemakaavamuutosta, jota Risto Villa on toivonut. Myös Naantalin Aurinkoinen Oy:n tonttiin kohdistuu laajentamis- ja muutospaineita, joita epäkäytännöllisen kapea tontti ei nykyisellään mahdollista.

Päätös kaavamuutokseen ryhtymisestä on tehty kaavoitusohjelman 2013 hyväksymisen yhteydessä ja kaavamuutos on tullut vireille Kaavoituskatsauksella 2013.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Naantalin Aurinkoinen Oy:n toimitilojen tarkoituksenmukainen laajentaminen ja enintään kolmekerroksisen senioriasuntolan / palvelutalon rakentaminen viereiselle tontille. Kahden korttelialueen välinen kapea viherkaistale ja toinen kapea viherkaistale Vetikonojan varresta (yhteensä 4123 m²) sekä vähäinen määrä katualuetta liitetään tontteihin, jolloin muodostuu yksi, maankäytöltään tarkoituksenmukaisempi korttelialue.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

4.2.1 Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2013 Kaavoituskatsauksessa, Raisio Tiedottaa lehden numerossa 2/2013 (22.3.2013).

4.2.2 Osalliset ja osallistuminen sekä vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeessa ovat osallisina alueen maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, asukkaat, yritykset ja yhteisöt, naapurit sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisina ovat Raision kaupungin hallintokunnat: lautakunnat, kaupunginhallitus ja -valtuusto sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus ja tekniset toimijat, kuten Caruna Oy (aiemmin Fortum Sähkönsiirto Oyj).

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

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 9.12.2014 sekä postitettiin Varsinais-Suomen Ely-keskukseen.

Asemakaavan muutosluonnos (Tela 9.12.2014, nähtävillä 18.12.2014-16.1.2015)

Asemakaavan muutosluonnoksessa kaksi korttelialuetta esitetään yhdistettäväksi. Voimassa olevassa kaavassa korttelit ovat Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-22) ja Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-26). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Kahden korttelin välissä oleva kapea viherkaistale ja toinen kapea viherkaistale Vetikonojan varresta sekä lyhyt kadun pätkä liitetään syntyvään yhtenäiseen liikerakennusten korttelialueeseen. Rakennusoikeus kasvaa suhteessa kasvaneisiin tontteihin. Naantalin Aurinkoisen osalta rakennusoikeus pysyy tehokkuusluvulla mitattuna samana (e=0,50) ja nousee palvelutalotontin osalta 30 prosentilla (e=0,40 → noin e=0,52). Nykyisen kaavan mukaisilla korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 4077 k-m2. Kaavanmuutoksella alueelle tulisi rakennusoikeutta 7000 k-m². Luonnoksessa enimmäiskerrosluku säilyy kahtena.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin lausunto Caruna Oy:ltä, jolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavan muutosehdotus (Tela 29.9.2015)

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu muutosluonnoksen pohjalta. Samalla on huomioitu palvelutalohankkeen tarkentuneet luonnossuunnitelmat, joiden keskeinen uusi vaatimus on tarve sijoittaa ainakin osa asuintiloista kolmeen kerrokseen.

Asemakaavan muutosehdotukseen korttelin rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on muutettu kolme kerrosta (III). Tämä on katsottu tarkoituksenmukaiseksi palveluasuntorakentamista silmällä pitäen sekä kaupunkikuvallisen jäntevöittämisen kannalta. Korttelin rakentamisen korkeus vastaa tällöin paremmin Sarkamaantien pohjoispuolisten rakennusmassojen korkeutta.

Julkisivumateriaaleja, kattomuotoja ja –materiaaleja koskevissa kaavamääräyksissä on pyritty varmistamaan täydennysrakentamisen ympäristöön sopeutuminen riippumatta siitä, toteutuuko se liike- vai palveluasuntorakentamisen muodossa. Julkisivun vähimmäiskorkeutta koskevalla määräyksellä halutaan varmistaa kaupunkitilan jäntevyys katurajan puoleisen rakennusmassan riittävällä korkeudella.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavanmuutosalueen maan- ja kiinteistönomistajien suunnitelmat kaksi- tai kolmekerroksisen palvelutalon rakentamiseksi ja konditoriayrityksen mahdolliseksi laajentamiseksi otettiin mahdollisimman hyvin huomioon kaavanmuutoksen suunnittelussa.

Naantalin Aurinkoisen tontti on epäkäytännöllisen kapea ja pysäköinnin ja huoltoliikenteen järjestäminen on siksi hankalaa. Kaupunki on vuokrannut kyseisen tontin ja Vetikonojan välisen kapean puistokaistaleen pysäköintiongelman helpottamiseksi. Konditoria-/ravintolarakennuksen mahdollinen laajentaminen helpottuisi merkittävästi, mikäli tonttiin lisättäisiin lisämaata myös sen itäpuolelta.

Kaavanmuutosalueelle on suunniteltu kaksi- tai kolmekerroksista palvelutaloa. Luonnossuunnitelmissa rakentaminen sijoittuu lähelle katualueita ja muodostaa suojaisan sisäpihan. Tontin nykyinen rakennusoikeus ei kuitenkaan mahdollista esitetyn kaltaista monikerroksista ratkaisua. Lisämaan liittäminen tonttiin ja suhteellisesti Naantalin Aurinkoisen tonttia vastaava rakennusoikeus olisivat edellytys suunnitellun palvelutalohankkeen toteuttamiselle.

Varsinaisia vaihtoehtosuunnitelmia ei laadittu, mutta nykyisen kaavan voimassa pitäminen voidaan nähdä 0-vaihtoehtona, joka ei tyydytä kummankaan kaava-alueen toimijan tarpeita. Tämä luultavammin johtaisi siihen, että alueen itäpuoli ei lähtisi kovinkaan nopeasti rakentumaan kaavanmukaisesti, jolloin sillä sijaitseva omakotitaloasuminen todennäköisesti pitkittyisi. Konditoriayrityksen laajentaminen kaavanmukaisella tontilla olisi toiminnallisesti vaikea järjestää, vaikka tontin ja Vetikonojan välinen, tonttiin kaavamuutoksessa yhdistettävä viherkaistale onkin jo nyt vuokrattu yritykselle pysäköintijärjestelyjä helpottamaan. Kahden korttelin välissä sijaitsee mäkinen ja tiheäpuustoinen viherkaistale, joka on melko kapea ja sijainniltaan epätarkoituksenmukainen, eikä se palvele tyydyttävästi käyttötarkoitustaan.

Asemakaavaratkaisulla saadaan luotua yhtenäinen ja kooltaan sekä muodoltaan tarkoituksenmukainen liikerakennusten korttelialue. Kaavanmuutoksella kahden korttelin välissä oleva kapea viherkaistale ja toinen kapea viherkaistale Vetikonojan varresta (yhteensä 4123 m²) sekä lyhyt kadun pätkä liitetään syntyvään yhtenäiseen liikerakennusten korttelialueeseen.

Rakennusoikeus kasvaa suhteessa kasvaneisiin tontteihin, mutta pysyy Naantalin Aurinkoisen osalta tehokkuusluvulla mitattuna samana (e=0,50) ja nousee palvelutalotontin osalta 30 prosentilla (e=0,40 → noin e=0,52). Nykyisen kaavan mukaisilla korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 4077 k-m2. Kaavanmuutoksella alueelle tulisi rakennusoikeutta 7000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku kasvaa yhdellä kolmeen kerrokseen. Molemmilla tonteilla on sama kaavamääräys, joten palvelutalon sijaan myös liikerakennuksen rakentaminen on mahdollista korttelin itäpuolen tontille.

Kaava-alueen eteläpuolisen pientaloalueen asukkaiden kannalta kaavamuutos ei aiheuta merkittävää muutosta nykyiseen asemakaavaan. Tontteihin liitettävä viherkaistale ei nykyisellään palvele käyttötarkoitustaan kovinkaan hyvin kapeudestaan ja sijainnistaan johtuen. Viherkaistaleen käytettävyyttä rajoittaa aikaisemmasta rakentamista johtuvat kallioleikkaukset sekä omakotitalon pihapiirin läheisyys. Tonttien suurentamisesta huolimatta niillä mahdollisesti toteutuva uudisrakentaminen ei sijoitu lähemmäs Heinäajanpuiston rivitaloasutusta kuin mitä nykyinenkin asemakaava sallisi. Palvelutalotontin ja rivitaloasutuksen väliin edelleen jäävä viheralue on hyvin metsäinen ja tarjoaa näkösuojaa alueiden välille. Palvelutalorakennus tai vaihtoehtoisesti liikerakennus molemmat soveltuvat tähän kortteliin. Palvelutalorakennus sopeutuu liikerakennusta paremmin asuinalueen läheisyyteen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja palvelut

Kaavamuutosalue koostuu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K-36). Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös palveluasuntoja ja julkisten palvelujen tarvitsemia tiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,37 ha. Koko alue on yhtä korttelialuetta (K-36). Alueelle muodostuu kaksi tonttia, joiden kokonaisrakennusoikeus on 7000 k-m². Rakennukset ovat 1-3 kerroksisia. Sarkamaantieltä on liittymäkielto yhtä Naantalin Aurinkoisen ajoneuvoliittymää lukuun ottamatta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kauppakeskus Myllyn ja sen eteläpuolisten liikekorttelien rakentumisen toteutumisaste on varsin korkea. Kaavamuutosalueen itäpuolen liiketontti on alueen ainoa tontti, joka ei ole toteutunut kaavan mukaisesti. Kaavanmuutoksella muodostuvan yhtenäisen korttelialueen rakentuminen kaavanmukaisena on todennäköisempää kuin nykytilanteen mukaisten kahden erillisen korttelin. Kallioinen mäkialue alueen keskellä on rakentamisen kannalta haasteellinen. Palvelutalon luonnossuunnitelmissa tontin topografia ja puusto suurimmaksi osaksi säilyvät. Liikerakennuskäytössä tontin maastonmuotoja joudutaan todennäköisesti muokkaamaan enemmän. Korttelin rakentuessa kaavanmuutoksen mukaisesti alueen kaupunkikuva yhtenäistyy ja yhdyskuntarakenne tiivistyy.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Heinäajanpuiston asemakaavamuutoksella muodostuu yksi yhtenäinen Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-36), jolle voidaan sijoittaa myös palveluasuntoja ja julkisten palvelujen tarvitsemia tiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Enimmäiskerroslukumäärä on kolme (III).

Tonteille on rakennusoikeuden määrä osoitettu lukuarvolla. Vanhassa kaavassa tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus oli yhteensä noin 4077 k-m2. Kaavanmuutoksen myötä suurentuville tonteille tulee rakennusoikeutta 7000 k-m². Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 60 m² liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten palvelujen kerrosalaa kohden ja 1 autopaikka 135 m² palveluasumisen kerrosalaa kohden.

Liite 4: Tilastolomake

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön sekä yhdyskuntarakenteeseen, talouteen, maisemaan ja liikenteeseen. Lisäksi arvioidaan kaavan vaikutuksia valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja muutettaviin asemakaavoihin.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutus rakennettuun ympäristöön on melko vähäinen, sillä kaavan päämääräys pysyy hyvin paljon samansisältöisenä. Rakentamisen määrä kasvaa suhteessa kasvaneisiin tonttikokoihin. Itäpuolisen tontin rakentamisen tehokkuus kasvaa luvusta e=0,40 lukuun noin e=0,52 ja länsipuolisen tontin pysyy samana noin e=0,50. Suurin sallittu kerrosluku kasvaa yhdellä kolmeen kerrokseen. Kaavanmuutosalueen rakenne tiivistyy ja täydentyy kaavan toteutumisen myötä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vetikonojan ja Heinäajanpuiston alue on pääosin avonaista ja tasaista maastoa. Kaavanmuutosalueen keskellä oleva kallioinen mäki puustoineen poikkeaa lähiympäristöstään. Se on säilynyt tällaisena lähinnä siitä syystä, että sillä sijaitsee asutun omakotitalon pihapiiri. Palvelutalon luonnossuunnitelmissa tämä pihapiiri maastonmuotoineen ja puustoineen on tarkoitus säilyttää. Liikerakentamisvaihtoehto edellyttänee maaston voimakkaampaa muokkaamista. Raision Aurinkoisen liikerakennus on aikanaan rakennettu tasaiselle tontille, joka on edellyttänyt vähäistä louhimista. Kiinteistön mahdollinen laajentaminen edellyttänee laajempaa louhintaa. Kaavanmuutosalueen ja sen eteläpuolisen pientaloalueen väliin jää runsaspuustoinen viheralue.

5.4.3 Muut vaikutukset

Alueelle muodostuva liike- tai palveluasuntorakentaminen lisää jonkin verran kaupungin verotuloja. Alueen kunnallisteknisen verkoston hyödyntämissuhde paranee alueen täydentyessä ja tiivistyessä. Samalla myös liikenneturvallisuutta voidaan parantaa katusuunnitelmia täydentämällä.

Asemakaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen. Tiivistyvä ja täydentyvä yhdyskuntarakenne eheyttää kaupunkikuvaa, tukee julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä. Asemakaavamuutos noudattelee maakuntakaavan ja Raision yleiskaavan suuntaviivoja.

Kaavassa ei osoiteta ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, joilla olisi vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen. Sosiaaliset suhteet muodostuvat alueella jatkossa lähinnä mahdollisten palvelutaloasukkaiden ja läheisen pientaloalueen naapuruussuhteista sekä näiden suhteesta liikerakennusten työntekijöihin ja asiakkaisiin.

5.5 Kaavamerkinnät ja – määräykset

K- 36 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös palveluasuntoja ja julkisten palvelujen tarvitsemia tiloja. Tonttia ei tällöin saa jakaa.
- Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää.
- Liike- ja toimistorakennuksissa tulee olla tasakatto tai harjakatto. Asuinrakennuksissa voidaan käyttää myös pulpettikattoja. Kattomuodon tulee sopeutua ympäristöönsä. Harja- ja pulpettikatoissa katemateriaalina on käytettävä joko tummanharmaata tai mustaa konesaumattua teräspeltikatetta ja/tai huopakatetta, tasakatoissa tummanharmaata huopakatetta.
- Rakennusten julkisivuverhouksena on käytettävä punatiiltä, lasia ja/tai punatiilen värisävyyn sopivaa metallilevyä. Asuinrakennuksissa julkisivuverhouksena on käytettävä punatiiltä, täydentävänä julkisivumateriaalina voidaan käyttää puuta.
- Rakennuksen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa autopaikkoja.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 60m² liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten palvelujen kerrosalaa kohden, 1 autopaikka 135m² palveluasumisen kerrosalaa kohden.
- Rakennuksen katualueeseen rajautuvien ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dBA.
- Korttelialueella saa varastoida ainoastaan vähintään 2 metriä korkealla aidalla aidatulla alueella.

III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
min 5,0m	Rakennuksen julkisivun vähimmäiskorkeus metreinä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemapiirrosmaisessa havainnekuvassa on esitetty viitteellisesti alueen toteutumista.

Liite 5: Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

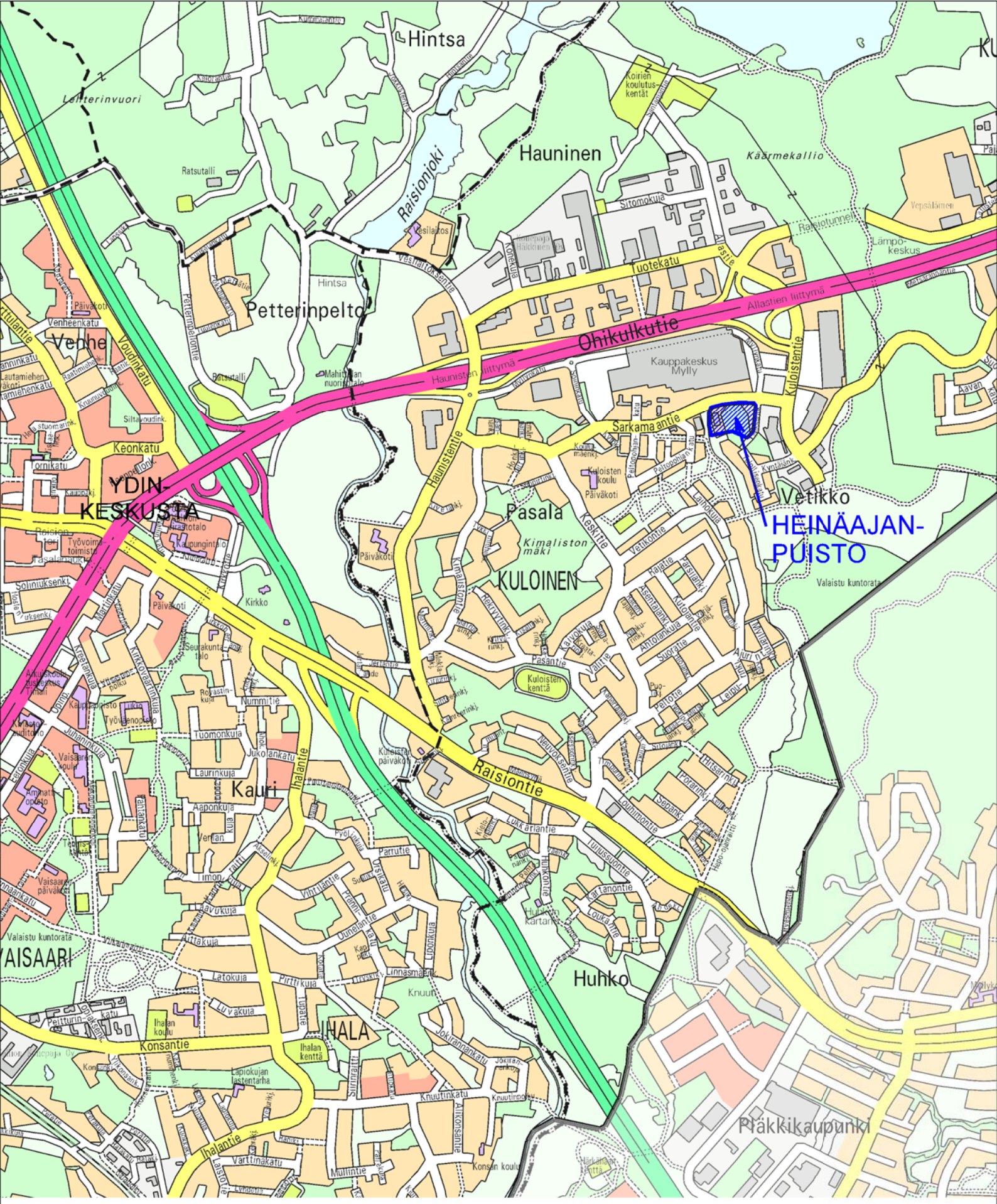
Kaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimus Risto Villan ja kaupungin välillä.

Raisiossa 29 päivänä syyskuuta 2015

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

Outi Pekkala
Maankäyttöpäällikkö

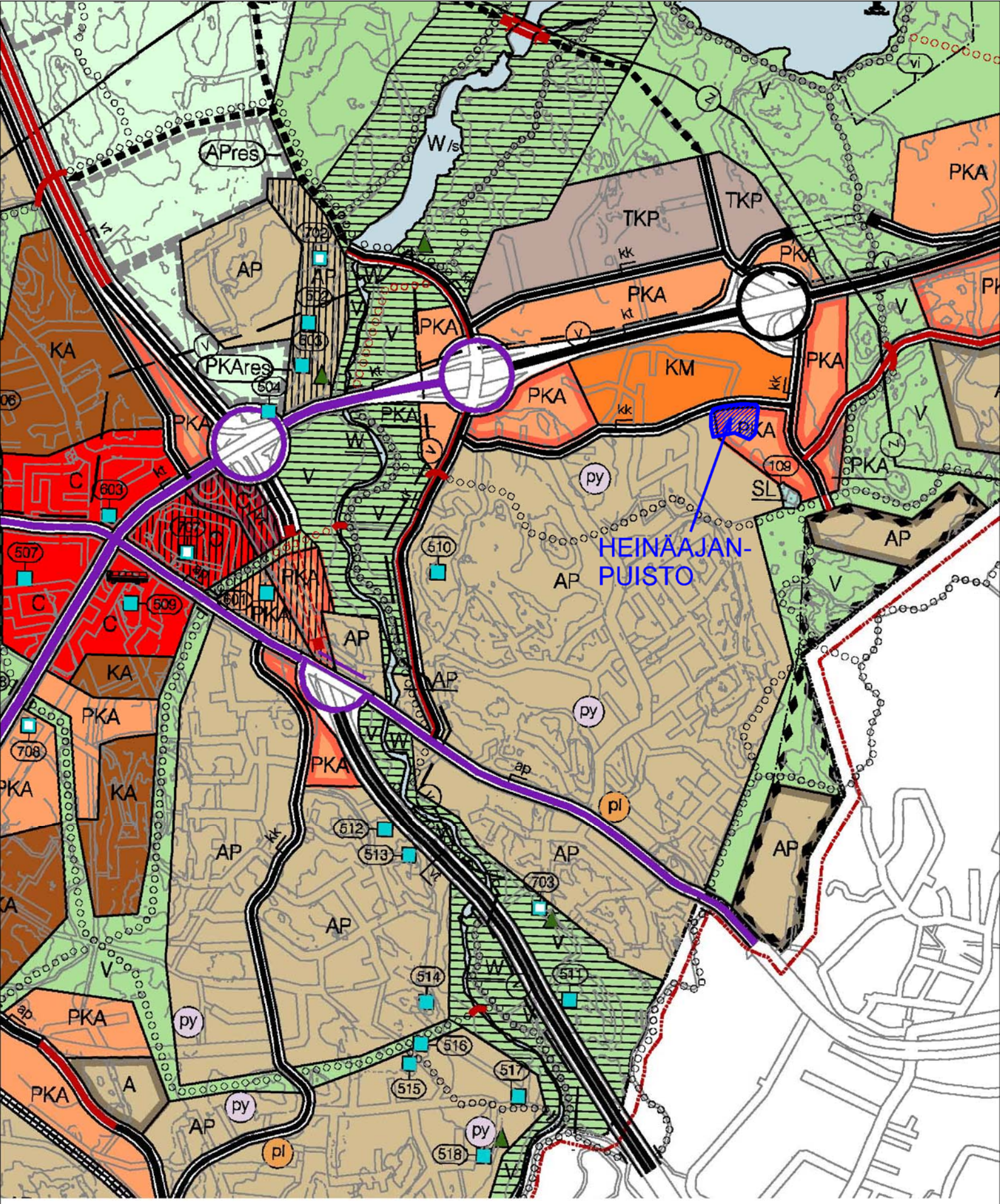
Olli Arvola
Kaupunginarkkitehti



RAISION KAUPUNKI
HEINÄAJANPUISTO

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1:15000

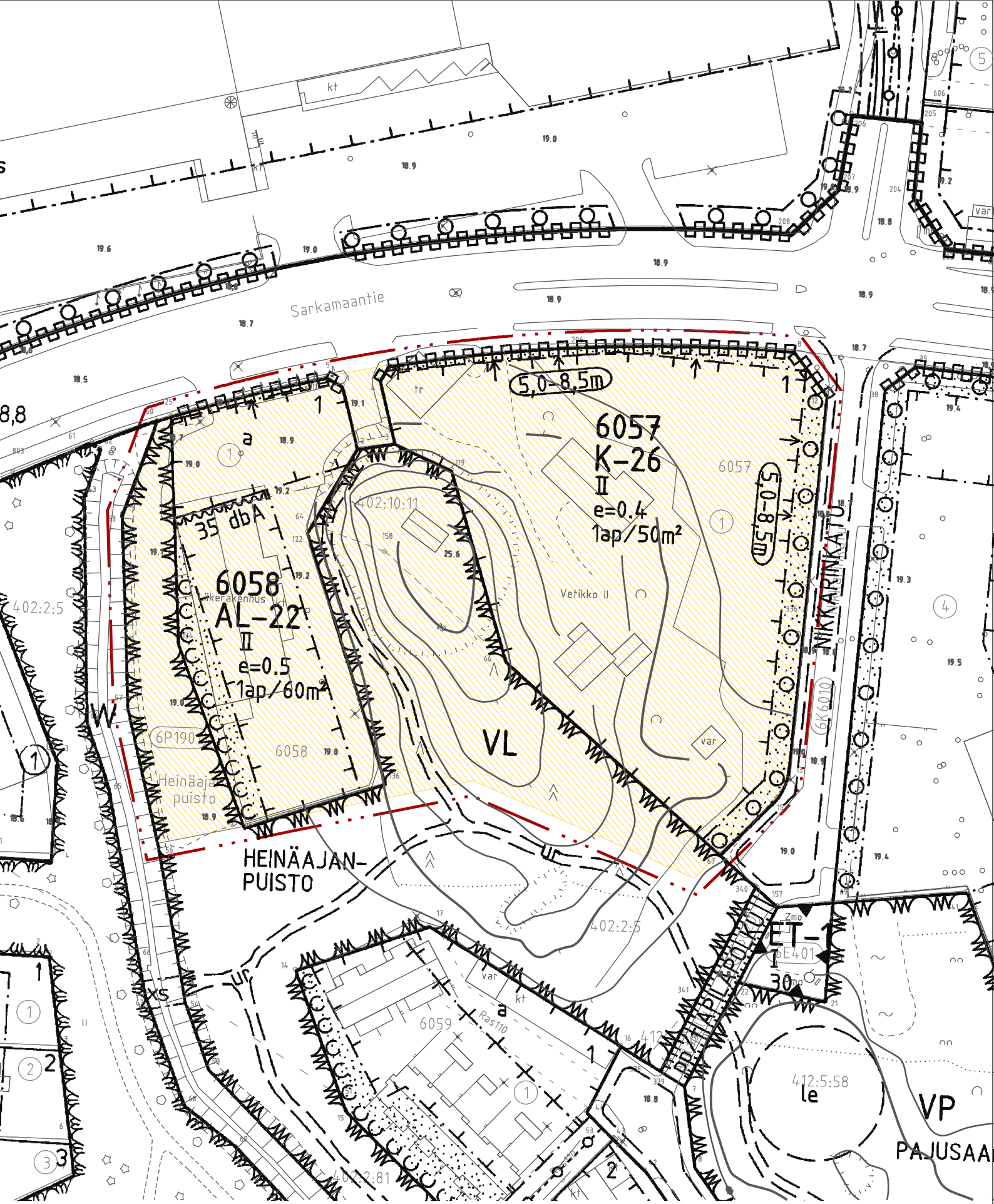
LIITE 1



RAISION KAUPUNKI
HEINÄAJANPUISTO

OTE RAISION YLEISKAAVASTA 2020 1:15000

LIITE 2



RAISION KAUPUNKI
HEINÄAJANPUISTO

OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA 1:1000

LIITE 3

RAISION KAUPUNKI

06:033 Heinäajanpuisto

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

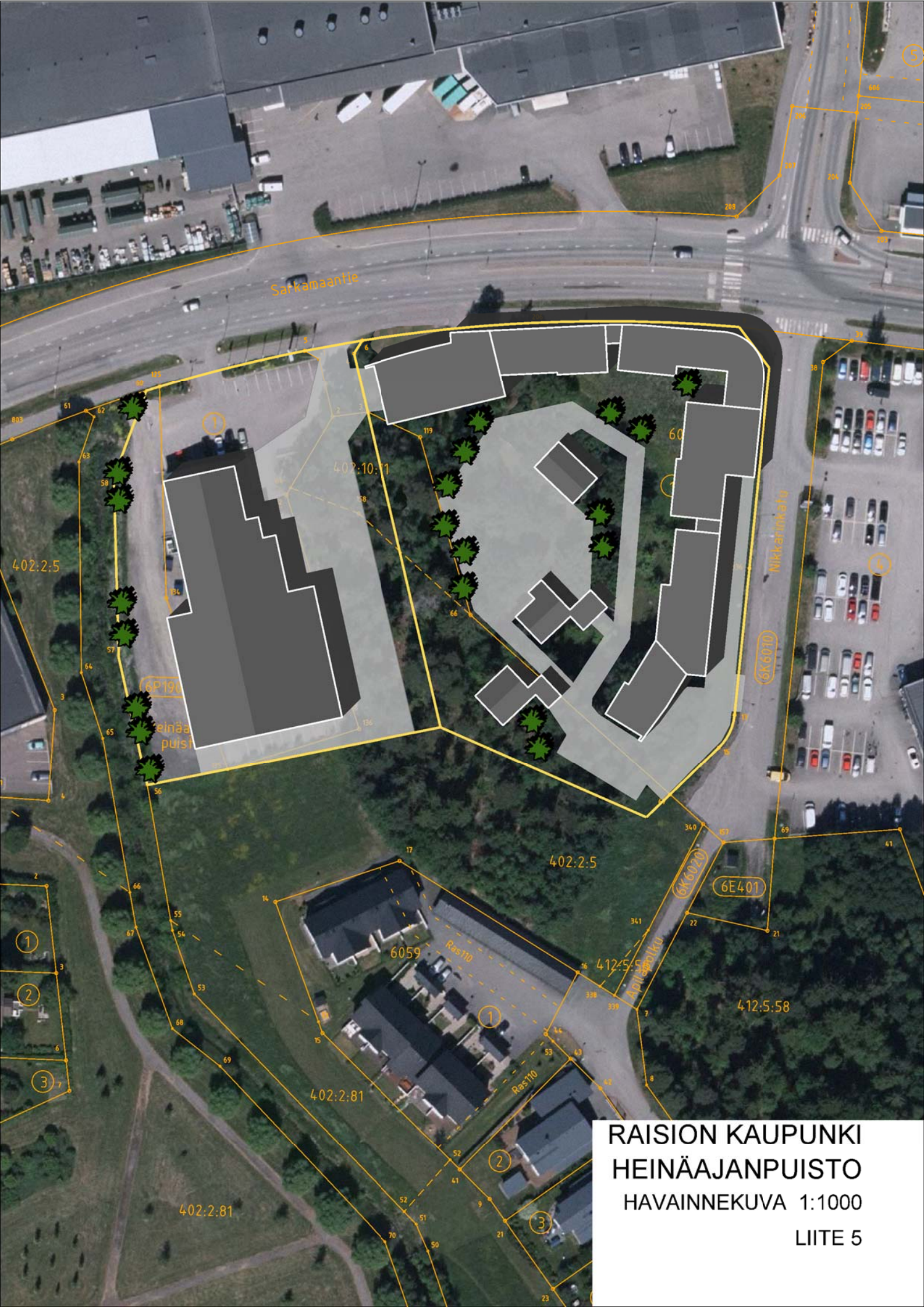
Vireilletulosta ilm. pvm **22.3.2013**
Ehdotuspvm **29.9.2015**
Hyväksymispvm ..... **§** ..... **hyväksyjä** .....

Kaava-alueen pinta-ala **1,3721**
Uutta kaavaa **0,0000**
Kaavanmuutosta **1,3721**

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
AL					0,2924	1462	-0,2924	-1462			
A YHT.	**0,0000**				**0,2924**	**1462**	**-0,2924**	**-1462**			
K	1,3721	100,0	7000	0,51	0,6538	2615	0,7183	4385			2
K YHT.	**1,3721**	100,0	**7000**	**0,51**	**0,6538**	**2615**	**0,7183**	**4385**			2
VL					0,4123		-0,4123				
V YHT.	**0,0000**	0,0			**0,4123**		**-0,4123**				
kadut					0,0136		-0,0136				
L YHT.	**0,0000**	0,0			**0,0136**		**-0,0136**				
YHT	**1,3721**	100	**7000**	**0,51**	**1,3721**	**4077**	**0,0000**	**2923**			**2**

RAISION KAUPUNKI
HEINÄAJANPUISTO
TILASTOLOMAKE

LIITE 4



RAISION KAUPUNKI
HEINÄAJANPUISTO

HAVAINNEKUVA 1:1000

LIITE 5