raisio

KISAKYLÄ 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

3. KAUPUNGINOSA (KERTTULA)

KORTTELI 3031



Vireilletulo	21.4.2020
Tekninen lautakunta	9.6.2020
Tekninen lautakunta	

Kaavatunnus

03:061

RAISION KAUPUNKI | TEKNINEN KESKUS | MAANKÄYTTÖPALVELUT

Sisällysluettelo

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 ... 3
3 LÄHTÖKOHDAT ... 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4
Alueen yleiskuvaus ja ympäristö ... 4
Maanomistus ... 4
3.2 Suunnittelutilanne ... 4
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 4
Maakuntakaava ja Raision yleiskaava ... 4
Keskikaupungin osayleiskaava ... 4
Asemakaava ... 4
Rakennusjärjestys ... 5
Pohjakartta ... 5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 5
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 5
4.2 Osalliset ja yhteistyö ... 5
Osalliset ... 5
Vireilletulo ... 5
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 5
4.3 Asemakaavan tavoitteet ... 6
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 6
5.1 Kaavan rakenne ... 6
Mitoitus ... 6
5.2 Aluevaraukset ... 6
Korttelialueet ... 6
5.3 Kaavan vaikutukset ... 6
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön ... 6
5.4 Kaavamerkinnät ja – määräykset ... 6
5.5 Nimistö ... 6
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 6
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 6
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 6

Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake
2. Havainnekuva

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kerttula) korttelia 3031 sekä katualuetta.

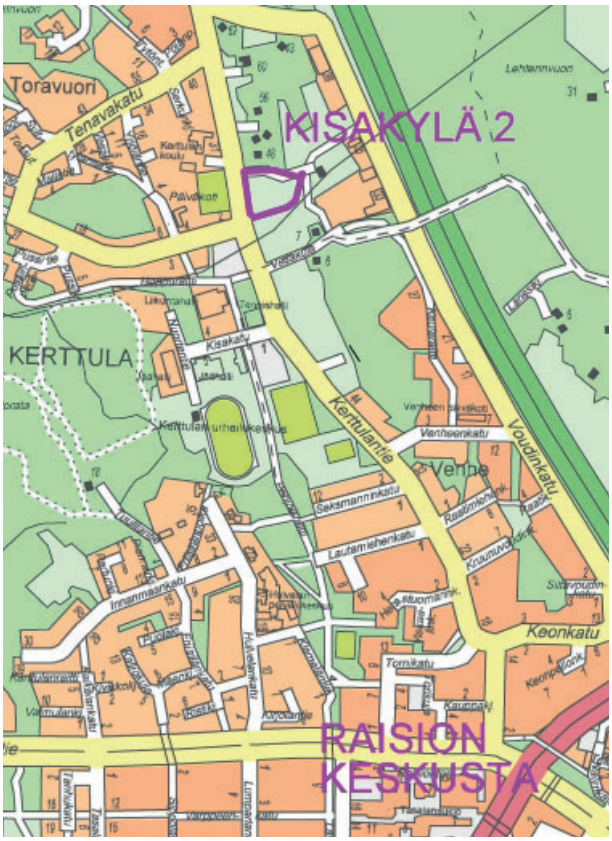
Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. kaupunginosan (Kerttula) kortteli 3031 sekä virkistys- ja katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavasta käytetään nimeä Kisakylä 2 ja kaavatunnus on 03:061.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raision 3. kaupunginosassa (Kerttula) Kerttulantien ja Kaupinkadun kulmassa Kerttulan koulun kentän itäpuolella. Alue sijaitsee Raision torilta n. 1,2 km pohjoiseen.



Alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Kisakylä 2. Kyseessä on vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, jonka hyväksyy tekninen lautakunta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa korttelialueen pohjoisrajaa siten, että Caruna Oy:n kaapeli sijoittuu kokonaisuudessaan korttelialueen ulkopuolelle. Näin varmistutaan, että kaapeli ei jää piha-aluejärjestelyjen alle ja se on helpommin huollettavissa. Asuinkorttelin pohjoisrajan kaventumisen takia osa Tehokujan katualueesta liitetään korttelialueeseen ja loppuosa osoitetaan viheralueeksi. Asemakaavoituksen mahdollisesti jatkuessa pohjoisen suuntaan vielä kaavoittamattomalle alueelle Tehokujan korvaava katualue voidaan kaavoittaa alueelle Kaupinkadulta uudelleen linjattuna.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vaikutukseltaan vähäisen kaavanmuutoksen tarve on todettu neuvotteluissa Caruna Oy:n kanssa kesällä 2019
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavamuutoksen luonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 21.4.2020
- Vireilletuloilmoituksen ja luonnosaineiston postitus kirjeitse kaava-alueen naapureille.
- Kaavanmuutoksen vireilletulo 21.4.2020
- Kaavamuutoksen luonnosaineisto nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 23.4. – 14.5.2020
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavan muutosehdotus teknisessä lautakunnassa, 9.6.2020
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo (14 vrk), kesä 2020 (arvio)
- Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen teknisessä lautakunnassa, elo-syyskuu 2020 (arvio)

2.2 Asemakaava

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,79 ha ja rakennusoikeutta on yhteensä 2 400 k-m^2. AP-korttelialuetta on 0,7398 ha, virkistysaluetta 0,0447 ha ja katualuetta 0,0055 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alustavien tonttitutkielmien perusteella korttelii tullaan rakentamaan kahdelle tontille kolme rivitaloa, joihin sijoittuu suuria perheasuntoja. Rakentaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja ympäristö

Alue sijoittuu Kerttulantien varrelle, Kerttulan Urheilukeskuksen itäpuolelle. Suunnittelualue on rakentamatonta peltomaata

Alue rajautuu Kerttulantiehen ja Kaupinkatuun. Alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia tai rakennelmia. Kaupinkadun eteläpuolelle on rakentunut tai rakentumassa Kisakylän alueen kerrostaloja. Alueen pohjoispuolella on vanhempaa asemakaavoittamatonta omakotialuetta.

Alueelle on tehty Kisakylän kaavan yhteydessä vuonna 2013 luontoselvitys, jonka mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Alueen eteläpuolelle sijoittuu itä-länsisuunnassa Fingrid Oyj:n 2x110 kV korkeajännitelinja. Linjan molemmille puolille sijoittuu yhteensä 46 m levyinen johtoalue. Johtoalue muodostuu 26 m leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 m suojavyöhykkeistä. Voimajohtoalueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on pääsoin Raision kaupungin omistuksessa. Caruna Oy omistaa alueen pohjoisosasta n. 150 m^2 :n kokoisen alueen.

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.

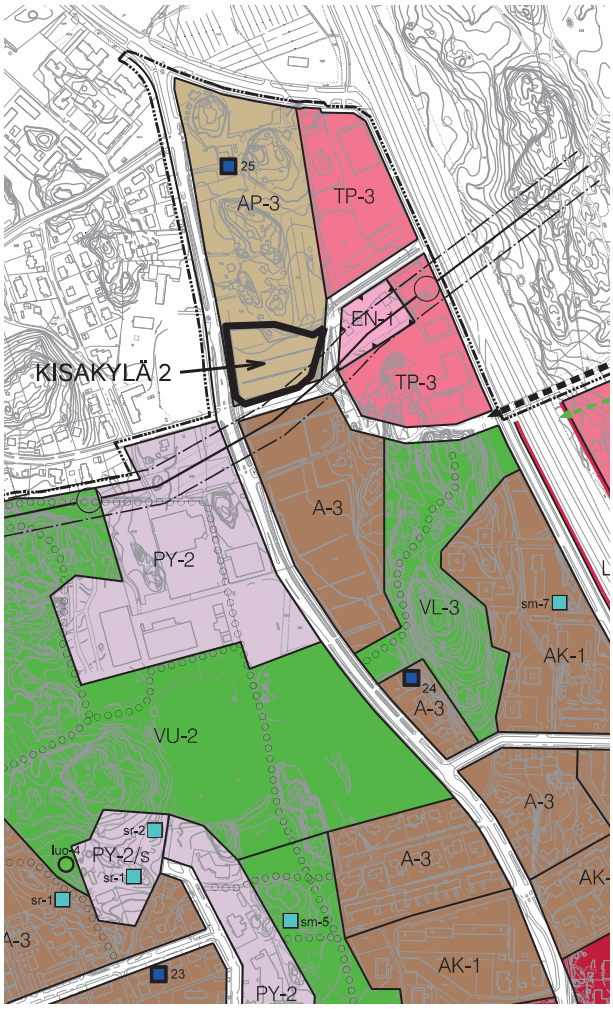
Maakuntakaava ja Raision yleiskaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä alue osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi (A).

Raision yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu pääkäytöltään asumisen alueeksi (A).

Keskikaupungin osayleiskaava

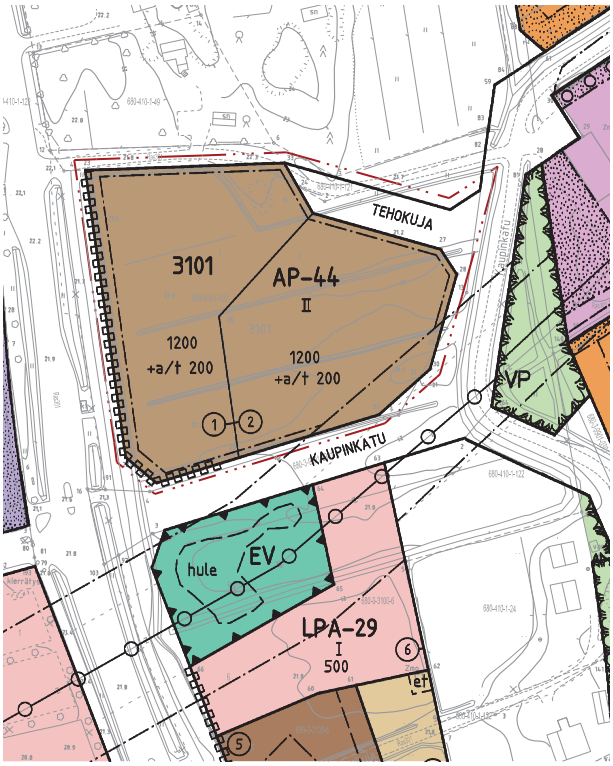
Kaupunginvaltuuston 12.8.2015 hyväksymässä Keskikaupungin osayleiskaavassa muutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3).



Ote Keskikaupungin osayleiskaavasta

Asemakaava

Raision kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kisakylän asemakaavan 19.6.2017 ja se on saanut lainvoiman 7.9.2017. Kaavanmuutosalue on kaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-44), jolle voidaan rakentaa rivitaloja, paritaloja, ryhmätaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja. Tehokuja on osoitettu katualueeksi. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 0,8 ha.



Ote voimassa olevista asemakaavoista

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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vähäisen asemakaavanmuutoksen tarve on todettu Caruna Oy:n ja Raision kaupungin välisissä neuvotteluissa. Alue ei ole vielä rakentunut nykyisen voimassa olevan Kisakylän kaavan mukaan ja Caruna Oy:n kaapelit sijaitsevat nyt kaavamukaisella AP-tontilla. Kaavanmuutoksella alueen rajauksia muutetaan niin, että kaapeli sijoittuu jatkossa virkistysalueelle.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

Osalliset

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

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat ja kaupungin henkilöstö sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus.

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

Vireilletulo

Vaikutukseltaan vähäisestä kaavanmuutoksesta johtuen vireilletulosta on ilmoitettu MRA 30 §:n mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen nähtävilläolon yhteydessä 23.4.2020.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 21.4.2020, sekä postitettiin Varsinais-Suomen Ely -keskukseen. Ilmoitus hankkeesta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen naapureille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 23.4. – 14.5.2020, jona aikana luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Fingridin lausunnossa halutaan varmistaa, että voimajohtoalue merkitään myös kaavakarttaan näkyviin. Varsinainen voimajohto on kaavamuutosalueen ulkopuolella mutta johtoalueen raja näkyy kaavakartassa. Johtoalueeseen ei ole tehty muutoksia olemassa olevaan asemakaavaan verrattuna eli se on edelleen yhteensä 46m levyinen.

Caruna Oy on lausunnossaan todennut sähkönkäytön alueella kasvavan. Tämä vaatii uusia pienjännitekaapelointeja alueelle.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa korttelialueen pohjoisrajaa siten, että Caruna Oy:n kaapeli sijoittuu kokonaisuudessaan korttelialueen ulkopuolelle. Näin varmistutaan, että kaapeli ei jää piha-aluejärjestelyjen alle ja se on helpommin huollettavissa. Kaavamuutoksen kohteena oleva korttelialue on edelleen osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa rivitaloja, paritaloja, ryhmätaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu yksi AP-kortteli, joka on jaettu kahdeksi tontiksi. Korttelin pohjoispuolelle jää virkistysalue (V), jonka kautta kulkee kevyenliikenteen reitti, jolla huolto-ajo on sallittu. Tehokujasta Kaupinkadun varrelta jää pieni kulma katualueeksi.

Mitoitus

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on. 7 900 m^2. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2 400 k-m^2. Kaavanmuutoksella alueen rakennusoikeus vähenee 400 k-m^2. Aluetehokkuus on e=0,30.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialueita (AP-46) kaavanmuutoksella muodostuu yhteensä 7 398 m^2.

Virkistysaluetta muodostuu 447 m^2 ja katualuetta 55 m^2.

Liite 1: Tilastolomake

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön

Kaavanmuutosalue on pinta-alaltaan pieni, eikä muutos vaikuta suuresti rakennettuun ympäristöön tai luonnonympäristöön. Voimassa olevassa kaavassa alue on jo osoitettu asuinalueeksi, joka ei kuitenkaan ole sellaisenaan toteutunut. Tuleva yhtiömuotoinen asuinrakentaminen tulee olemaan yksikerroksista.

5.4 Kaavamerkinnät ja – määräykset

AP-46 Asuinpientalojen korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa rivitaloja, paritaloja, ryhmätaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja.
- Korttelialue on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennusten julkisivujen päämateriaalina on käytettävä paikalla muurattua tiiltä, rappausta tai puuta.
- Rakennuksissa on käytettävä pulpettikattoa, harjakattoa tai sen sovellusta. Auma- tai mansardikattoa ei sallita. Kattokaltevuuden on oltava pulpettikatolla 1:4 – 1:6 ja harjakatolla 1:2 – 1:3. Katemateriaali on tiili tai sileä saumattu pelti.
- Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa siten, että toimenpide naapuritontteihin tai katualueisiin rajautuvilta tontinosilta aiheuttaa kaupunkikuvallista tai –rakenteellista haittaa.
- Talousrakennusten ja autokatosten rakentamisessa tulee koon, muotojen, materiaalin ja värien suhteen noudattaa asuinrakennuksia koskevia kaavamääräyksiä.
- Tontit tulee katualueeseen rajoittuvilta osiltaan aidata pensasaidalla.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka kerrosalan 85 m^2 kohti.
- Viinteistölle tulee rakentaa hulevesien viivytyskapasiteettia 1m^3/100m^2 läpäisemätöntä pintaa kohti.

V Virkistysalue,

5.5 Nimistö

Kaavanmuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteuttamistavasta on laadittu havainnepiirros.

Liite 2: Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

Raisiossa 9 päivänä kesäkuuta 2020

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

_____

Outi Pekkala

Maankäyttöpäällikkö

_____

Olli Arvola

Kaupunginarkkitehti

RAISIO

Asukkaat *)		
A, AK	56,9	k-m²/asukas
AR, AP	49,2	k-m²/asukas
AO	3,5	asukas/tontti

03:061 Kisakylä 2

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm 21.4.2020
Ehdotuspvm 9.6.2020
Hyväksymispvm ..... § ..... hyväksyjä tekninen lautakunta

Kaava-alueen pinta-ala 0,7900
Uutta kaavaa 0,0000
Kaavanmuutosta 0,7900

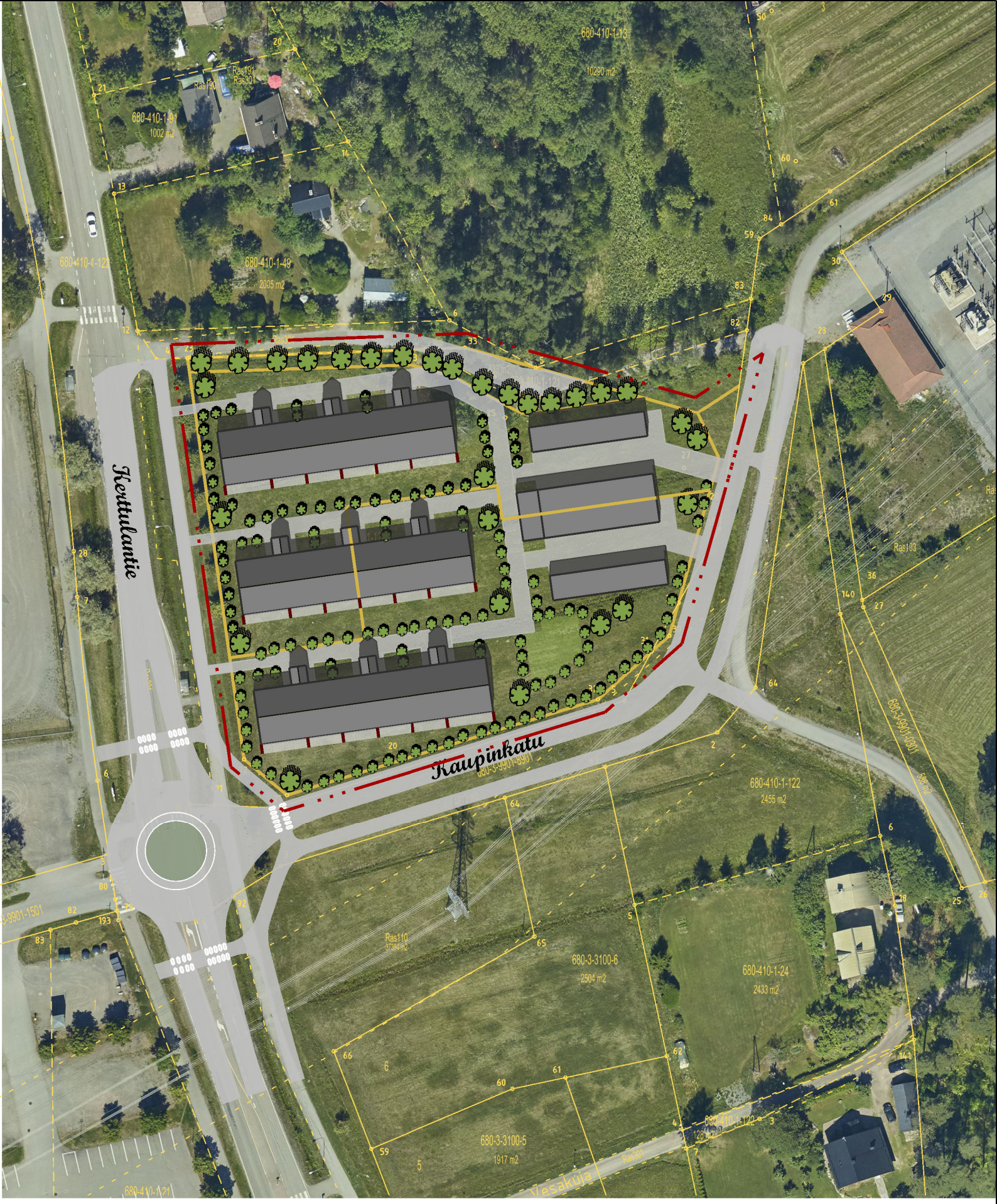
käyttö-tarkoitus	kaava-alue			tehok-kuus	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa		uudet työpaikat	auto-paikat	tont-teja kpl	uudet asukkaat	nykyiset asukkaat	kaikki asukkaat yht.
	pinta-ala ha	pinta-ala%	rak.oik. k-m²	e=	pinta-ala ha	rak.oik. k-m²	pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m²						
AP	0,7398	100,0	2400	0,32	0,7233	2800	0,0165	-400				37		37
A YHT.	**0,7398**	93,6	**2400**	**0,32**	**0,7233**	**2800**	**0,0165**	**-400**				37		37
V	0,0447	100,0					0,0447							
V YHT.	**0,0447**	5,7			**0,0000**		**0,0447**							
kadut	0,0055	100,0			0,0667		-0,0612							
L YHT.	**0,0055**	0,7		**0,00**	**0,0667**		**-0,0612**							
YHT	**0,7900**	100	**2400**	**0,30**	**0,7900**	**2800**	**0,0000**	**-400**				**37**		**37**

*) Kaavan mahdollistama arvio asukkaista. Kerrosala- ja tonttilaskelmaan on otettu satunnaisesti mukaan 77 kerrostaloa (2101 huoneistoa), 143 rivitaloa (769 huoneistoa) ja 158 omakotitaloa Metsäkallan, Nuorikkalanmetsän, Puromyllyn, Kaurinlaakson, Ihalan,Sommaron ja Etelä-Kuninkojan alueelta.

Autopaikkamäärät on laskettu asemakaavamääräyksistä. Työpaikkamäärät on arvioitu.

RAISIO
KISAKYLÄ 2
TILASTOLOMAKE

LIITE 1



RAISIO
KISAKYLÄ 2
HAVAINNEKUVA 1:1000

LIITE 2