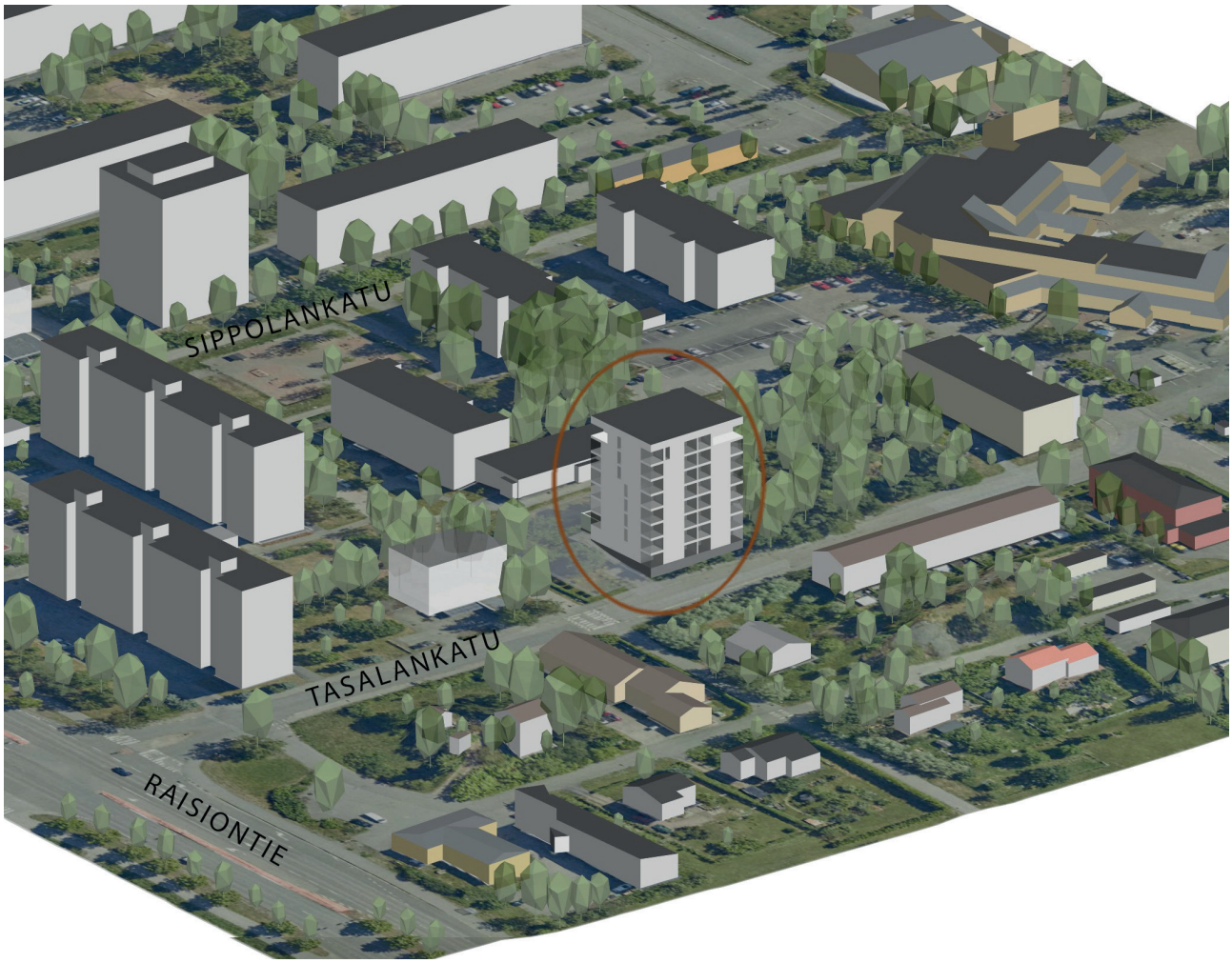
raisio

LUMPARLA 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

2. KAUPUNGINOSA (VARPPEENSEUTU)

KORTTELI/TONTIT 211/2-3, 211/5-6



Vireilletulo	23.3.2012
Kaupunkikehitysjaosto	24.10.2022
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

Kaavatunnus

02:040

RAISIO | KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT | MAANKÄYTTÖ- JA ASUMISPALVELUT

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 ... 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4
Alueen yleiskuvaus ja ympäristö ... 4
Maanomistus ... 4
3.2 Suunnittelutilanne ... 4
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 4
Maakuntakaava, Rakennemalli ja yleiskaava ... 5
Keskikaupungin osayleiskaava ... 5
Asemakaava ... 6
Rakennusjärjestys ... 6
Pohjakartta ... 6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 6
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 6
4.2 Osalliset ja yhteistyö ... 6
Osalliset ... 6
Vireilletulo ... 6
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 6
4.3 Asemakaavan tavoitteet ... 7
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 7
5.1 Kaavan rakenne ... 7
Mitoitus ... 7
5.2 Aluevaraukset ... 7
Korttelialueet ... 7
5.3 Kaavan vaikutukset ... 7
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön ... 7
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 8
Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin ... 8
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen ... 8
Vaikutukset ilmastoon ... 8
5.4 Ympäristön häiriötekijät ... 8
5.5 Kaavamerkinnät ja – määräykset ... 8
5.6 Nimistö ... 9
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 9
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 9
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 9

Selostuksen liitteet

1. Tiivistelmä kaavaluonnoksen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet
2. Tilastolomake
3. Havainnekuva ja autopaikkalaskelma
4 Näkymäkuva kaupunkimallista

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 2 (Varppeenseutu) korttelia/tontteja 211/1 - 3 ja 211/5 sekä katualuetta

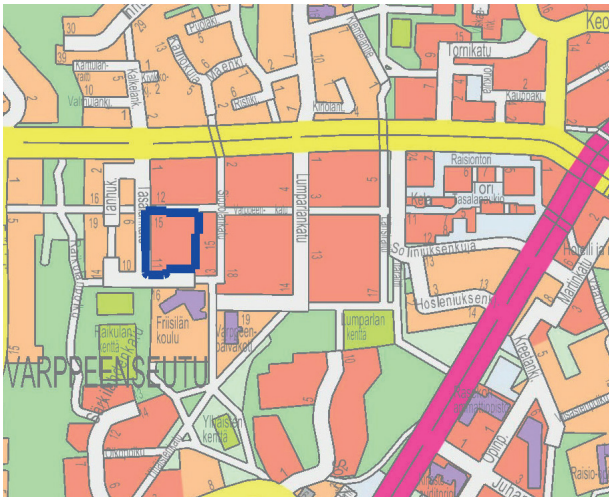
Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 2 (Varppeenseutu) kortteli/tontit 211/2 – 3 ja 211/5 - 6.

Tonttijako hyväksytään tontille 211/6 asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavasta käytetään nimeä Lumparla 3 ja kaavatunnus on 02:040.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lumparlan kerrostaloalueella Varppeenseudun kaupunginosassa Raision ydinkeskustan länsipuolella. Suunnittelun alkuvaiheessa laadittiin luonnoksia Varppeenkadun eteläpuolella sijaitseviin kortteleihin Länsiraitin ja Tasalankadun välillä. Kaavoituskatsauksessa 2022 kaavamuutos rajattiin koskemaan korttelia 211. Suunnittelualue sijaitsee Tasalankadun ja Varppeenkadun risteyksen kaakkoispuolella ja sen pinta-ala on noin 1,1 ha.



Alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavatyöstä käytetään nimeä Lumparla 3.

Lumparla 3 asemakaavamuutos on ollut vireillä vuodesta 2012. Hankkeen tarkoituksena on ollut tutkia mahdollisuuksia Varppeenkadun eteläpuolisten asuinkortteleiden tiivistämiselle joko nykyisiä lamellitaloja korottamalla tai uusia asuinkerrostaloja rakentamalla. Vaihtoehdoista laadittiin alustavat luonnokset, mutta kumpikaan vaihtoehto ei ole saanut alueen asunto-osakeyhtiöiltä selkeää kannatusta. Taloyhtiöiden kiinnostus lisärakentamiseen on vähäistä / ei ajankohtaista. Kaava-alueen luoteiskulmassa on Raision kaupungin omistama toteutumaton asuinkerrostalotontti. Tontilla oleva pientalo on tarkoitus purkaa. Tontin rakentumiskelpoisuutta parannetaan tehokkuutta nostamalla. Korttelialueella sijaitsevan yhteisen pysäköintialueen järjestelyjä selkeytetään tarvittaessa. Tonteilla 2 ja 3 (Asunto Oy Kuulapuisto ja Asunto Oy Kuulatalo) todetaan nykyinen tilanne ja päivitetään kaavamääräyksiä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireilletulosta vuoden 23.3.2012 kaavoituskatsauksessa sekä laajennettuna kaavoituskatsauksessa 8.4.2016. Vireillä olevan kaavan aluerajausta on tarkennettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 21.3.2022.
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 31.3.2022 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 31.3. – 29.4.2022
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa 24.10.2022
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta pvm (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, marraskuussa 2022
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, keväällä 2023 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, keväällä 2023 (arvio)

2.2 Asemakaava

Asemakaavaan sisältyy asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 8517 m^2. Rakennusoikeutta on yhteensä asuinkerrostaloille 5450 k-m^2, autosuojille ja/tai talousrakennuksille 300 k-m^2 ja lisäksi 400 k-m^2 päiväkoti-, kerho-, liike- ja toimistotiloja varten. Lisäksi kaavaan sisältyy autopaikkojen korttelialuetta LPA. Autopaikkojen korttelialueelle saa rakentaa autosuojia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä katujen tai kunnallistekniikan verkoston lisärakentamista. Kaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja tontti on muodostettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja ympäristö

Lumparlan kerrostaloalueella on 1970-luvulla rakennettuja 3-4-kerroksisia lamellitaloja ja 9-kerroksisia pistetaloja sekä yksi omakotitalo, joka on kerrostalokaavaa edeltävältä ajalta. Autopaikat on keskitetty omille korttelialueilleen. Suunnittelualueen pysäköintialue on osittain toteuttamatta kallioisen maaston vuoksi, ja viereisen taloyhtiön leikkipaikka sijoittuu LPA-alueelle.

Suunnittelualueella ei ole inventoituja luonnonympäristön arvoja. Alueella ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja.

Kunnallistekniset verkostot sijoittuvat pääosin korttelia ympäröivien katujen alle. Korttelin 211 halki kulkee kaksi pohjois-eteläsuuntaista kaukolämpöjohtoa.

Maanomistus

Raision kaupunki omistaa suunnittelualueen kiinteistöt 680-410-4-7, 680-410-4-54, 680-410-4-64 sekä kiinteistön 680-2-9901-0101 osan. Rakennetut kerrostalotontit sekä LPA-alue ovat yksityisomistuksessa.

Maankäyttösopimukselle ei tässä kaavassa ole tarvetta.

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:

- <u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:</u>
- 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.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

<u>Tehokas liikennejärjestelmä:</u>

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen 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.

<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:</u>

- 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 arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojenturvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava, Rakennemalli ja yleiskaava

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. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueen rajauksen sisälle:

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK) Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuväylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa suoja- tai konsultointivyöhykkeen sisälle (Raisioagro Oy):

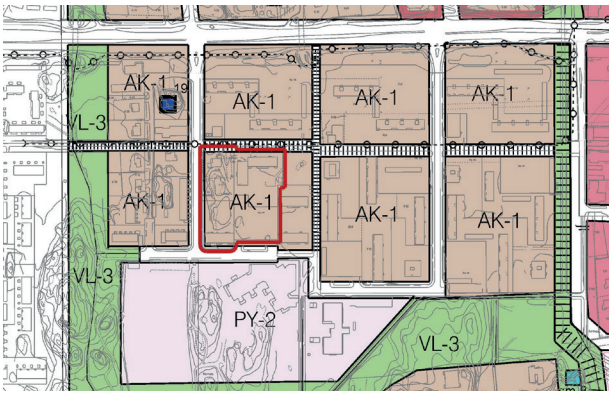
SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke. Huom! Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet (TUKES 1.7.2022) mukaan Ravintoraisio Oy:n konsultointivyöhyke on 0,2 km. Kaava-alueen etäisyys on yli 600m, joten lausuntomenettelyä ei tarvita.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue on osa aluetta 23: Lumparla-Ylhäinen, täydentyvä kerrostalovaltainen asuntoalue. Asukasmäärän lisäys 2000 henkilöä, aluetehokkuus 0,2, uusi kerrosala 10 000 km2. Liikenteen toimenpiteinä on ensimmäisessä vaiheessa runkobussi Raisioon ja myöhemmin paikallisjunan seisake / pikaraitiotien toinen vaihe.

Raision yleiskaavan 2020 mukaan kohde on asumispainotteista keskustatoimintojen aluetta. Alueelle saa asuntojen lisäksi sijoittaa myös työpaikkojen ja palveluiden tiloja sekä puistoja. Alue tulee saneerata nykyistä tehokkaammin rakennetuksi, esteettisemmäksi ja ulkoalueiltaan viihtyisämmäksi täydentämällä ja muuttamalla osa-alueiden käyttöä.

Keskikaupungin osayleiskaava

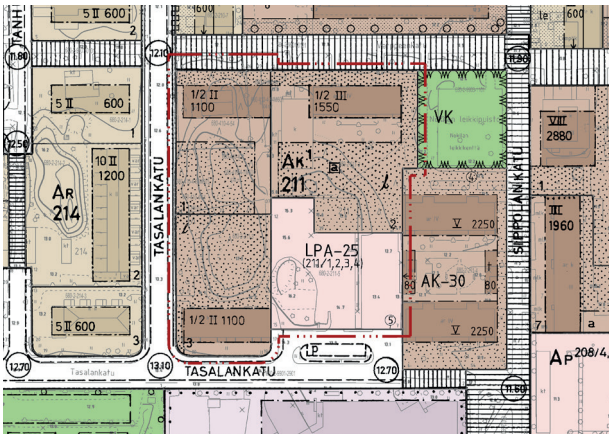
Kaupunginvaltuuston 12.8.2015 hyväksymässä Keskikaupungin osayleiskaavassa muutosalue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-1). Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.



Ote Keskikaupungin osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 11.2.1974 vahvistettu asemakaavan muutos. Siinä suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1). Tonteilla 1 ja 3 rakennusoikeus on 1100 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku on ½ II. Tontilla 2 rakennusoikeus on 1550 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku on ½ III. LPA-alueelle on pysäköintioikeus korttelin 211 kaikilla tonteilla eli 1-4.



Ote voimassa olevista asemakaavoista

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2022.

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 käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö laaditaan Raision kaupungin aloitteesta.

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 toimielimet: kaupunginhallitus ja -valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Kaavan valmistelee Raision kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista

Vireilletulo

Kaavamuutoshanke on tullut vireille 23.3.2012 kaavoituskatsauksessa sekä laajennettuna kaavoituskatsauksessa 8.4.2016. Vireillä olevan kaavan aluerajausta on tarkennettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 21.3.2022, sekä postitettiin Varsinais-Suomen Ely -keskukseen. Ilmoitus hankkeesta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja naapureille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisin käytännöin 31.3.-29.4.2022. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy, Raision Vesi Oy ja Turku Energia. Lausuntojen tiivistelmä sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Kaavaluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä, joissa osassa oli useampia

allekirjoittajia. Mielipiteet saapuivat kahdesta eri taloyhtiöstä (Tasalankatu 10 ja Tasalankatu 8). Mielipiteiden sisältö ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan lisättiin olemassa oleville kaukolämpöjohdoille rasite. Rakennusoikeudet ja pysäköintipaikkojen määrät tarkistettiin. Lisäksi kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on suunniteltu tarkemmat kaavamääräykset.

Liite 1: Tiivistelmä kaavaluonnoksen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lumparlan alueelle on jo hyväksytty kaksi asemakaavan muutosta: Lumparla I (v. 2011) osaan korttelista 211 ja Lumparla II (v. 2012) Varpppeenkadun pohjoispuolisiin kortteleihin 206, 209 ja 210. Lumparla 3 asemakaavamuutos on ollut vireillä vuodesta 2016. Hankkeen tarkoituksena on ollut tutkia mahdollisuuksia Varppeenkadun eteläpuolisten asuinkortteleiden tiivistämiselle joko nykyisiä lamellitaloja korottamalla tai uusia asuinkerrostaloja rakentamalla. Kaavamuutoksesta laadittiin kolme vaihtoehtoista idealuonnosta: nykyisten matalien lamellitalojen korottaminen, lisärakentaminen sijoittamalla alueelle uusia matalia lamellitaloja ja lisärakentaminen alueelle korkeilla pistetaloilla. Mikään vaihtoehdoista ei ole saanut alueen asunto-osakeyhtiöiltä selkeää kannatusta. Taloyhtiöiden kiinnostus lisärakentamiseen on vähäistä / ei ajankohtaista. Kaava-alueen luoteiskulmassa on Raision kaupungin omistama toteutumaton asuinkerrostalotontti. Tontilla oleva pientalo on tarkoitus purkaa. Tontin rakentumiskelpoisuutta parannetaan tehokkuutta nostamalla. Korttelialueella sijaitsevan yhteisen pysäköintialueen järjestelyjä selkeytetään tarvittaessa. Tonteilla 2 ja 3 (Asunto Oy Kuulapuisto ja Asunto Oy Kuulatalo) todetaan nykyinen tilanne ja päivitetään kaavamääräyksiä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen luoteiskulman kerrostalotonttia laajennetaan 4 metriä pohjoiseen eli Varppeenkadun suuntaan. Muilta osin korttelinrajat ja tontit säilyvät ennallaan.

Mitoitus

Asemakaavaan sisältyy asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 8517 m^2. Rakennusoikeutta on yhteensä asuinkerrostaloille 5450 k-m^2, autosuojille ja/tai talousrakennuksille 300 k-m^2 ja lisäksi 400 k-m^{2}päiväkoti- kerho- liike- ja toimistotiloja varten. Lisäksi kaavaan sisältyy autopaikkojen korttelialuetta LPA. Autopaikkojen korttelialueelle saa rakentaa autosuojia.

Rakennettavan uuden asuinkerrostalon arvioitu uusien asuntojen määrä on noin 40 asuntoa ja asukasmäärä noin 70 asukasta (mitoituksena valtakunnallinen asumisväljyyden keskiarvo 40 k-m^2 / asukas). Mikäli mitoitusarviona käytetään Raision keskustan uusissa asuinkerrostaloissa toteutunutta keskimääräistä asumisväljyyttä 64,7 k-m^2 / asukas, asukasmääräksi saadaan uuteen asuinkerrostaloon noin 43 asukasta. Korttelin vanhoissa asuinkerrostaloissa on 56 asukasta, jolloin asukasmäärä suunnittelualueella on yhteensä noin 100 asukasta.

Autopaikkoja on rakennettava AK-50 korttelialueella jo rakennetuille asuinkerrostaloille (As Oy Kuulatalo ja Asunto Oy Kuulapuisto) 1 ap asuntoa kohti ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap alkavaa 15 asuntoa kohti. Uudelle asuinkerrostalolle (tontti 6) on rakennettava autopaikkoja 1 ap / 85 k-m^2 ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / alkava 15 asuntoa. Pysäköintioikeus LPA-alueelle on myös kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsevalla tontilla nro 4 (Asunto Oy Kuulaharjat), jolle autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 85 k-m^2.

Tontilla 2 sijaitsevan liike- / päiväkotirakennuksen pysäköintiin ja saattoliikenteeseen käytetään Tasalankadun kääntöpaikalla olevia autopaikkoja.

AK-51 korttelialueella jokaista asuntoa kohti varattava 2 polkupyöräpaikkaa. Paikoista vähintään 50% on sijoitettava lukittaviin sisätiloihin.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pinta-ala on 8517 m^2.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) pinta-ala on 2453 m^2, ja se on tarkoitettu korttelin 211 käyttöön.

Liite 2: Tilastolomake

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Kaava-alueella ei ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Kaava-alue on osa Raision keskustan rakennettua ympäristöä. Uuden asuinkerrostalon kaupunkikuvallista soveltuvuutta Lumparlan

alueen kaupunkikuvaan ja tornitalojen sarjaan ohjataan kaavamääräyksin. Uuden asuinkerrostalon julkisivujen suunnittelussa tulee käyttää Lumparlan alueelle tyypillisiä arkkitehtonisia piirteitä kuten sisäänvedettyjä parvekkeita ja / tai yhtenäisiä parvekekenttiä, ikkunanauhoja ja niiden vastapainona yhtenäisiä ehjiä seinäpintoja.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei sijoitu inventoituja luonnonympäristön arvoja tai luonnontilassa olevaa ympäristöä. Kaavaratkaisulla ei heikennetä luonnon tai luonnonympäristön arvoja. Korttelin sisällä olevat metsäiset mäkialueet on rajattu rakennusalan ulkopuolelle ja ne on mahdollista säilyttää istutettavana tontin osana tai piha-alueena. Mahdollinen autopaikkojen lisärakentaminen LPA-alueella saattaa edellyttää kallion louhintaa ja puiden kaatamista. Välittömästi kaava-alueen vieressä sijaitsee Nokilan leikkikenttä, joka säilyy alkuperäisessä käytössä.

Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin

Rakentamattoman kerrostalotontin toteuttaminen lisää alueen liikennettä vähäisesti. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu suunnitellut Varppeenkadun kehittämistoimenpiteet. Täydennysrakentaminen lisää asukasmäärää ja siten edistää Raision keskustan palveluiden säilymistä ja kehittämistä. Palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen

Asemakaavan muutos toteuttaa maakuntakaavan, Turun seudun rakennemallin ja yleiskaavan tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä.

Vaikutukset ilmastoon

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakenteen keskelle ja hyödyntää siten olemassa olevia katu- ja yhdyskuntatekniikan verkostoja. Alue soveltuu erinomaisesti täydennysrakentamiselle. Täydennysrakentaminen edesauttaa Raision keskusta-alueen palveluiden säilymistä. Palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen yhteydet. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varaudutaan suosimalla pihoilla ja pysäköintialueilla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevesien viivytyskapasiteettia on rakennettava 1 m3 / 100 m^2 läpäisemätöntä uutta pintaa kohti.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueen etäisyys Raisio Oyj:n laitoksiin on noin 1 kilometri, ja laitoksesta saattaa ajoittain aiheutua hajua. Raisiontien liikenteen humina kuluu suunnittelualueelle jonkin verran. Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei muilta osin ole sellaisia ympäristön häiriötekijöitä, jotka tulisi huomioida kaavassa.

5.5 Kaavamerkinnät ja – määräykset

AK-50 Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Varsinaisen kerrosalan lisäksi saa rakennuksen maantasokerrokseen sijoittaa kerhotiloja, varastoja, autotalleja tai muuta yhteistä käyttöä palvelevia tiloja.
- Tontille sijoittuvat autopaikat saa kattaa rakennusoikeuden estämättä.
- Rakennukset ja pihamaajärjestelyt on suunniteltava kortteleittain yhtenäisesti aitaamatta korttelin sisällä olevia tontinrajoja.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti ja 1 vieraspaikka jokaista alkavaa 15 asuntoa kohti.
- Leikki- ja ulko-oleskelualueita rakennettava vähintään 10 m^2 / asunto.
- Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on säilytettävä olemassa oleva puusto tai istutettava puustoa ja ne on pidettävä puistomaisessa kunnossa.

AK-51 Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Rakennuksen tulee kaupunkikuvallisesti täydentää alueen tornitalojen sarja. Rakennuksen suunnittelussa tulee käyttää alueelle tyypillisiä arkkitehtonisia piirteitä kuten sisäänvedettyjä parvekkeita ja / tai yhtenäisiä parvekekenttiä, ikkunanauhoja ja niiden vastapainona yhtenäisiä ehjiä seinäpintoja. Parvekkeet tulee lasittaa yhtenäisesti.
- Rakennuksen ensimmäisen kerroksen materiaalina on tumma kiviaines.
- Rakennuksen pääjulkisivumateriaalina on käytettävä vaaleaa saumatonta lämpörappauspintaa tai vaaleasävyistä paikalla muurattua tiiltä.
- Ikkunankarmien ja puitteiden sekä parvekeovien tulee olla väriltään tummia.
- Asuntoa kohti on varattava 2 polkupyöräpaikkaa. Paikoista vähintään 50% on sijoitettava lukittaviin sisätiloihin.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 85 km^2 ja lisäksi 1 vierasautopaikka jokaista

alkavaa 15 asuntoa kohti.
- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti kestävän kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tiloja ja kattorakenteiden suunnittelussa. Autosuojissa tulee suosia viherkattoja.
- Rakennukset ja pihamaajärjestelyt on suunniteltava kortteleittain yhtenäisesti aitaamatta korttelin sisällä olevia tontinrajoja.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on säilytettävä olemassa oleva puusto tai istutettava puustoa ja ne on pidettävä puistomaisessa kunnossa.
- Hulevesien viivytyskapasiteettia on rakennettava 1m^3/100m^2 läpäisemätöntä pintaa kohti.

LPA-35 Autopaikkojen korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa autosuojarakennuksia ja saman korttelin kiinteistöjen jätehuoneita.
- Autosuojien ja jätehuoneiden julkisivujen on oltava yhtenäisiä korttelin muiden rakennusten kanssa.

5.6 Nimistö

Asemakaavaan ei sisälly muuta uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteuttamistavasta on laadittu kaupunkimalli ja ortohavainnepiirros.

Liite 3: Havainnekuva ja autopaikkalaskelma

Liite 4: Näkymäkuva kaupunkimallista

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja tontit on muodostettu. Toteuttaminen ei edellytä katujen tai yhdyskuntatekniikan verkoston lisärakentamista.

Raisiossa 24 päivänä lokakuuta 2022

Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

_____

Samu Mattila

Kaupunkikehitysjohtaja

_____

Eveliina Eteäkoski

Toimistoarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen ja ympäristö/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus ja maankäyttö

LIITE 1

Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet

Luonnosvaiheen lausunnot

Caruna Oy 6.5.2022

- Kaavamuutosalueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa (liitekartta). Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa. Vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkennuttua.

Vastine:

- Caruna Oy:lle lähetetään lausuntopyyntö kaavaehdotuksesta.

Raision Vesi Oy 16.5.2022

- Kaavamuutosalue sijaitsee Raision Vesi Oy: vesihuollon toiminta-alueella, ja rakennettavan kiinteistön tulee liittyä vesijohtoon, jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin. Vesihuollon liitospisteet sijaitsevat Varppeenkadulla. Kaavamuutos ei aiheuta tarvetta siirtää vesihuollon tai huleveden linjoja eikä muodostaa rasitteita. Kaavan muutosluonnos ei aiheuta vesihuollon kannalta normaalista poikkeavia toimenpiteitä. Raision Vesi Oy:llä ole huomautettavaa kaavan muutosluonnoksesta.

Vastine:

- Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa.

Turku Energia 6.6.2022

- Jos lämpöputki ei ole jäämässä tulevan talon alle tehdään tontille rasite. Keskilinjasta pari metriä molempiin suuntiin.

Vastine:

- kaavaan merkitään rasitteet kaukolämpöjohtoja varten.

Luonnosvaiheen mielipiteet

Mielipiteitä saapui 3 kpl ja ne saapuivat kahdesta eri taloyhtiöstä. Mielipiteiden sisältö on hyvin samansuuntainen, joten niihin on laadittu yhteinen vastine.

Tasalankatu 8 asukkaat 13.4.2022

Lumparla 3 asemakaavan muutos herättää monia mielipiteitä erityisesti mittasuhteiltaan, alueen estetiikan ja viihtyisyyden sekä myös turvallisuuden osalta. Huoli myös siitä että vähäisiä keskustan viheralueita otetaan rakentamiskäyttöön. Tasalankadun molemmin puolin on asutusta, Tanhukadun suuntaan alkaa laaja rivitaloalue ja rakennukset ovat myös Tasalankadun reunamilla matalia. Ainoastaan Raisiontien reunassa on yksi 6 kerroksinen kerrostalo, muuten rakennukset Tasalankadulla ovat alueella rivitaloja tai 3-4 kerroksisia kerrostaloja. Korkeat 8 kerroksiset kerrostalot sijoittuvat keskelle Lumparlan aluetta ja sinne ne sopivatkin. Sijoittamalla 8 kerroksisen kerrostalon Lumparlan kerrostaloalueen reunalle rikotaan rajusti olemassa olevan alueen

estetiikkaa ja viihtyisyyttä. Alueella on jo nyt pulaa parkkipaikoista ja ehdotuksessa mainitaan, että lisää parkkipaikkoja löytyy Tasalankadulta. Katu on kapea ja vaaratilanteita aiheutuu jatkuvasti autojen ollessa parkkeerattuna Tasalankadun varteen, silloin ohi ajaminen kahdelle autolle ei ole mahdollista ja varsinkin koulun aukiolojen aikana tulee vaaratilanteita. Myös kadun puhtaanapito ja lumityöt vaikeutuvat, jos Tasalanakatua käytetään parkkipaikkana, täytyy muistaa että katua kulkee satoja koululaisia päivittäin kouluun ja katu tulee esim. talviaikana pystyä pitämään puhtaana lumesta, jotta kulkeminen kouluun onnistuu pienillekin koululaisille. Liitteenä on muutama kuva alueesta muistin virkistykseksi, kuvista näkee jokainen selkeästi, miten pienimuotoista rakentaminen Tasalankadun ympäristössä on ja miten hyvin pieni viheralue sopii alueelle, sitä käyttävät monet lapset päivittäin leikeissään. 8 kerroksinen kerrostalo ei tue mitenkään alueen viihtyisyyttä, joten vastustan tätä Lumparla 3 asemakaavan muutosta, siinä ei toteudu alueelle tärkeät tavoitteet ympäristön, yhdyskuntarakenteen, maiseman eikä liikenteen osalta. Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten esitetty rakentamistehokkuus on perusteltu. Tehokkuutta voisi nostaa Raisiontien läheisyydessä ja etäämmälle sijoittaa esimerkiksi rivitaloalueita, jotta vältyttäisiin yksipuoliselta asunto- ja asukasjakaumalta. Päiväkodin lisäksi tulisi sallia pienimuotoisen liiketilan sijoittaminen Raisiontien varteen joko asuinrakennuksen pohjakerrokseen tai erilliseen siipirakennukseen. Alueen hulevesien johtamista puistossa kulkevaan ojaan pitäisi tutkia.

Naapurikiinteistön asukas 17.4.2022

Lumparla 3 asemakaavan muutos herättää monia mielipiteitä erityisesti mittasuhteiltaan, alueen estetiikan ja viihtyisyyden sekä myös turvallisuuden osalta. Huoli myös siitä, että vähäisiä keskustan viheralueita otetaan rakentamiskäyttöön. Tasalankadun molemmin puolin on asutusta, Tanhukadun suuntaan alkaa laaja rivitaloalue ja rakennukset ovat myös Tasalankadun reunamilla matalia. Ainoastaan Raisiontien reunassa on yksi 6 kerroksinen kerrostalo, muuten rakennukset Tasalankadulla ovat alueella rivitaloja tai 3-4 kerroksisia kerrostaloja. Korkeat 8 kerroksiset kerrostalot sijoittuvat keskelle Lumparlan aluetta ja sinne ne sopivatkin. Sijoittamalla 8 kerroksisen kerrostalon Lumparlan kerrostaloalueen reunalle rikotaan rajusti olemassa olevan alueen estetiikkaa ja viihtyisyyttä.
Alueella on jo nyt pulaa parkkipaikoista ja ehdotuksessa mainitaan, että lisää parkkipaikkoja löytyy Tasalankadulta. Katu on kapea ja vaaratilanteita aiheutuu jatkuvasti autojen ollessa parkkeerattuna Tasalankadun varteen, silloin ohi ajaminen kahdelle autolle ei ole mahdollista ja varsinkin koulun aukiolojen aikana tulee vaaratilanteita. Myös kadun puhtaanapito ja lumityöt vaikeutuvat jos Tasalanakatua käytetään parkkipaikkana, täytyy muistaa että katua kulkee satoja koululaisia päivittäin kouluun ja katu tulee esim. talviaikana pystyä pitämään puhtaana lumesta, jotta kulkeminen kouluun onnistuu pienillekin koululaisille.
8 kerroksinen kerrostalo ei tue mitenkään alueen viihtyisyyttä, joten vastustan tätä Lumparla 3 asemakaavan muutosta, siinä ei toteudu alueelle tärkeät tavoitteet ympäristön, yhdyskuntarakenteen, maiseman eikä liikenteen osalta.

Tasalankatu 10 asukkaat 26.4.2022

Tasalankadulle suunniteltu 8 -kerroksinen kerrostalo on ympäristöviihtyvyyttä heikentävä. Matalampi kerrostalo olisi parempi vaihtoehto. Vieressä olevat talot ovat yksikerroksisia rivitaloja, kolmi- tai kuusikerroksisia kerrostaloja. Alueen viheralue pienenisi rakentamisen myötä. Tällä hetkellä metsäinen alue toimii lasten leikkipaikkana ja rakentamisen myös se kutistuisi hyvin pieneksi. Eniten huolta herättää lisääntyvä liikenne Tasalankadulla. Täten ennestäänkin hieman vaarallinen Varppeenkadun ja Tasalankadun risteys/suojatie sekä Friisilän koulun ja Tasalankadun T-risteys tulevat entistäkin vaarallisemmiksi liikenteen lisääntymisen myötä. Myös

kaavoitusluonnoksessa oleva maininta autopaikoista katualueella hämmästyttää. Tasalankadulla on aluepysäköintikielto ja kadun reunaan on pysäköity autoja nykyisellääkin vaikeuttaen autoliikenteen sujuvuutta etenkin talvisaikaan kapenevan tieosuuden myötä. Uuden rakennettavan kerrostalon autopaikkojen olisi suotavaa sijaita talon piha-alueella tai muussa asiallisessa pysäköintipaikassa, mutta ei kadun varrelta. Vastustamme kerrostalon rakentamista kyseiselle paikalle. Tonttitilaa kerrostalolle löytynee muualta Raisiosta kuin jo ennestään tiheästi rakennetulta alueelta.

Vastine Tasalankatu 8 ja Tasalankatu 10:n asukkaiden mielipiteisiin:
Naapureiden huoli asuinympäristön muuttumisesta on ymmärrettävää. Lähiympäristön puistot ja ympäristön turvallisuus koetaan tärkeiksi. Suunniteltu rakentaminen ei sijoitu puistoon tai virkistysalueelle, vaan rakentamatta jääneelle kerrostalotontille. Rakentaminen ei siten vähennä keskustan viheralueita. Uuden asuinkerrostalon autopaikat sijoittuvat pääosin omalle tontille (noin 29 autopaikkaa) ja vähäisessä määrin korttelin yhteiselle autopaikoitusalueelle (noin 7 ap). Autopaikkoja on mahdollista rakentaa korttelin yhteiselle pysäköintialueelle enemmänkin, mikäli LPA-alueella oleva taloyhtiön leikkipaikka siirretään. Tontilla on pysäköintioikeus korttelin yhteiselle autopaikoitusalueelle jo voimassa olevan kaavan mukaan. Uusien pysäköintipaikkojen rakentamisella ei heikennetä korttelin muiden tonttien pysäköintioikeutta. Tasalankadun katualueelle ei ole tarkoitus rakentaa uusia autopaikkoja. Pysäköintipaikkalaskelmassa viitataan jo nykyisellään käytössä olevaan pysäköintipaikkataskuun Tasalankadun päässä. Osalla lähialueen taloyhtiöistä on mielipiteiden mukaan pulaa autopaikoista. Näiden taloyhtiöiden tulee itse tarvittaessa toteuttaa lisää autopaikkoja joko omalle tontille tai pysäköintialueille, joihin niillä on pysäköintioikeus. Uuden asuinkerrostalon rakentaminen ei lisää merkittävästi Tasalankadun liikennemääriä tai heikennä liikenneturvallisuutta alueella.

Kaavaluonnos toteuttaa Turun seudun maakuntakaavan, Turun seudun rakennemallin ja keskikaupungin osayleiskaavan tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä. Alueen lisä- ja täydennysrakentaminen tukee olemassa olevien verkostojen hyödyntämistä ja Raision keskustan palvelujen säilymistä Varppeenkadun ja Raisiontien väliselle alueelle on aiemmin laaditussa kaavamuutoksessa mahdollistettu uusien 8-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen. Nyt laadittava kaavamuutos on siten kaupunkikuvallisesti linjassa jo aiemmin laaditun (mutta vielä toistaiseksi toteuttamattoman) kaavamuutoksen kanssa. Uusi asuinkerrostalo täydentää Lumparlan alueen tornitalojen sarjan. Tasalankadun vastakkaisella puolella rakentamisen mittakaava pienenee pientalomaiseksi. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei kuitenkaan varjosta Tasalankadun toisella puolella sijaitsevia matalia asuintaloja.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset:
- kaukolämpöjohtoja varten merkitään rasitteet (leveys 6 m).
- lisäksi kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä suunnitellaan tarkemmat kaavamääräykset.

RAISIO

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

02:040 Lumparla 3

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm 23.3.2012
Ehdotuspvm 24.10.2022
Hyväksymispvm ..... § ..... hyväksyjä .....

Kaava-alueen pinta-ala 1,0971
Uutta kaavaa 0,0000
Kaavanmuutosta 1,0971

käyttö-tarkoitus	kaava-alue pinta-ala ha	pinta-ala%	rak.oik. k-m²	tehokkuus e=	poistuvaa kaavaa pinta-ala ha	rak.oik. k-m²	uutta kaavaa pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m²	uudet työpaikat	auto-paikat	tont-teja kpl	uudet asukkaat	nykyiset asukkaat	kaikki asukkaat yht.
AK	0,8517	100,0	6150	0,72	0,8358	3750	0,0159	2400			3	49	55	104
A YHT.	**0,8517**	77,6	**6150**	**0,72**	**0,8358**	**3750**	**0,0159**	**2400**			3	49	**55**	104
LPA	0,2454	100,0			0,2454		0,0000				1			
kevyt liikenne		0,0			0,0159		-0,0159							
L YHT.	**0,2454**	22,4		**0,00**	**0,2613**		**-0,0159**				1			
YHT	**1,0971**	100	**6150**	**0,56**	**1,0971**	**3750**	**0,0000**	**2400**			**4**	**49**	**55**	**104**

*) 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
LUMPARLA 3
TILASTOLOMAKE

LIITE 2

Autopaikkalaskelma:

Tällä hetkellä LPA-alueella on 64 ap. Länsireunaan on järjestettävissä lisää 7 ap =71 ap. Laajentamalla LPA-aluetta autopaikkoja saadaan lisää 18 ap = 89 ap.

Tontit 2 ja 3:
pysäköintinormi 1 ap / asunto + 1 vierasap / alkava 15 asuntoa

Asunto Oy Kuulatalo 22 ap + 2 vierasap = 24 ap
(joista omalla tontilla 10 ap)

Asunto Oy Kuulapuisto 12 ap + 1 vierasap= 13 ap

Tontti 4:
pysäköintinormi 1 ap / 85 k-m2
Asunto Oy Kuulaharjat 40 ap (joista omalla tontilla 4 ap)

Tontti 6:
pysäköintinormi 1 ap / 85 km-m2 + 1 vierasap / alkava 15 as
Uusi asuinkerrostalo 33 ap + 3 vierasap = 36 ap
(joista omalla tontilla 29 ap)

Yhteensä autopaikkojan tarve 114 ap, joista tonteille sijoittuu 43 ap. Tällöin LPA-alueelle sijoittuvien autopaikkojen tarve on 71 ap, jolloin LPA-alueen laajentamista ei välttämättä tarvita.

Tontilla 2 sijaitsevan liike- / päiväkotirakennuksen pysäköintiin ja saattoliikenteeseen käytetään Tasalankadun kääntöpaikalla olevia autopaikkoja.

RAISIO
LUMPARLA 3
HAVAINNEKUVA JA AUTOPAIKKALASKELMA

Raision kaupunki / Maankäyttö- ja asumispalvelut 24.10.2022

LÄNSIRAITTI

LUMPARLANKATU

VARPPEENKATU

SIPPOLANKATU

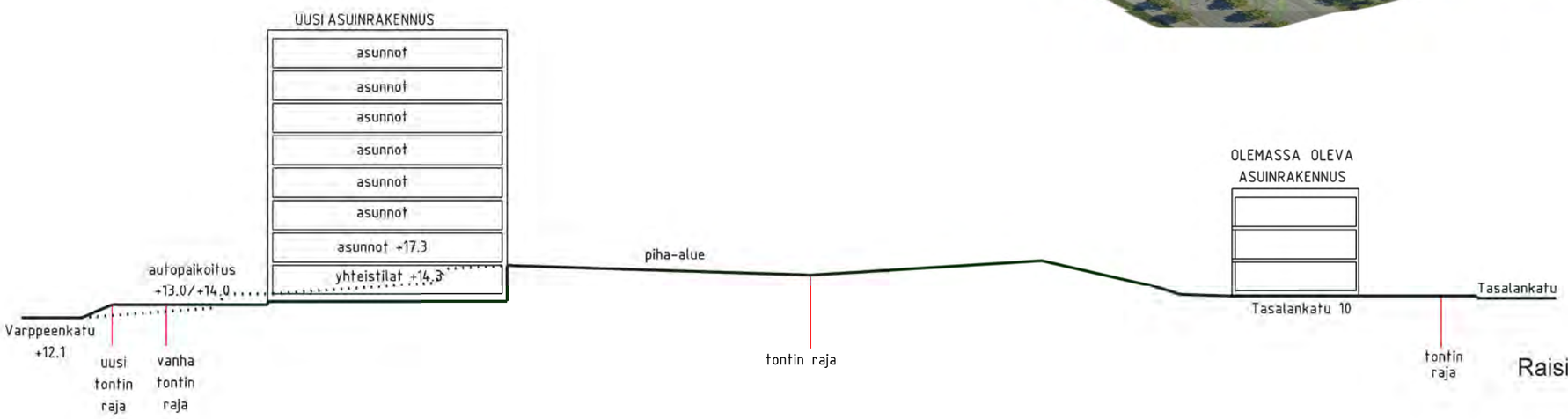
TASALANKATU

RAISIONTIE

Kaavamuutoksen
uusi asuinkerrostalo

Ajantasakaavan mukaiset rakentamattomat rakennus-paikat on esitetty vaaleampina rakennusmassoina.

Lumparlan alue koostuu korkeista tornitaloista ja matalista lamellitaloista. Uusi asuinkerrostalo täydentää tornitalojen sarjan. Pistetalo säästää tontin maastonmuotoja ja kallioisen mäen laki säilytetään piha-alueena. Tonttia laajennetaan noin 4 metriä Varppeenkadun suuntaan.



RAISIO
LUMPARLA 3
NÄKYMÄKUVA KAUPUNKIMALLISTA

Raision kaupunki / Maankäyttö- ja asumispalvelut 24.10.2022