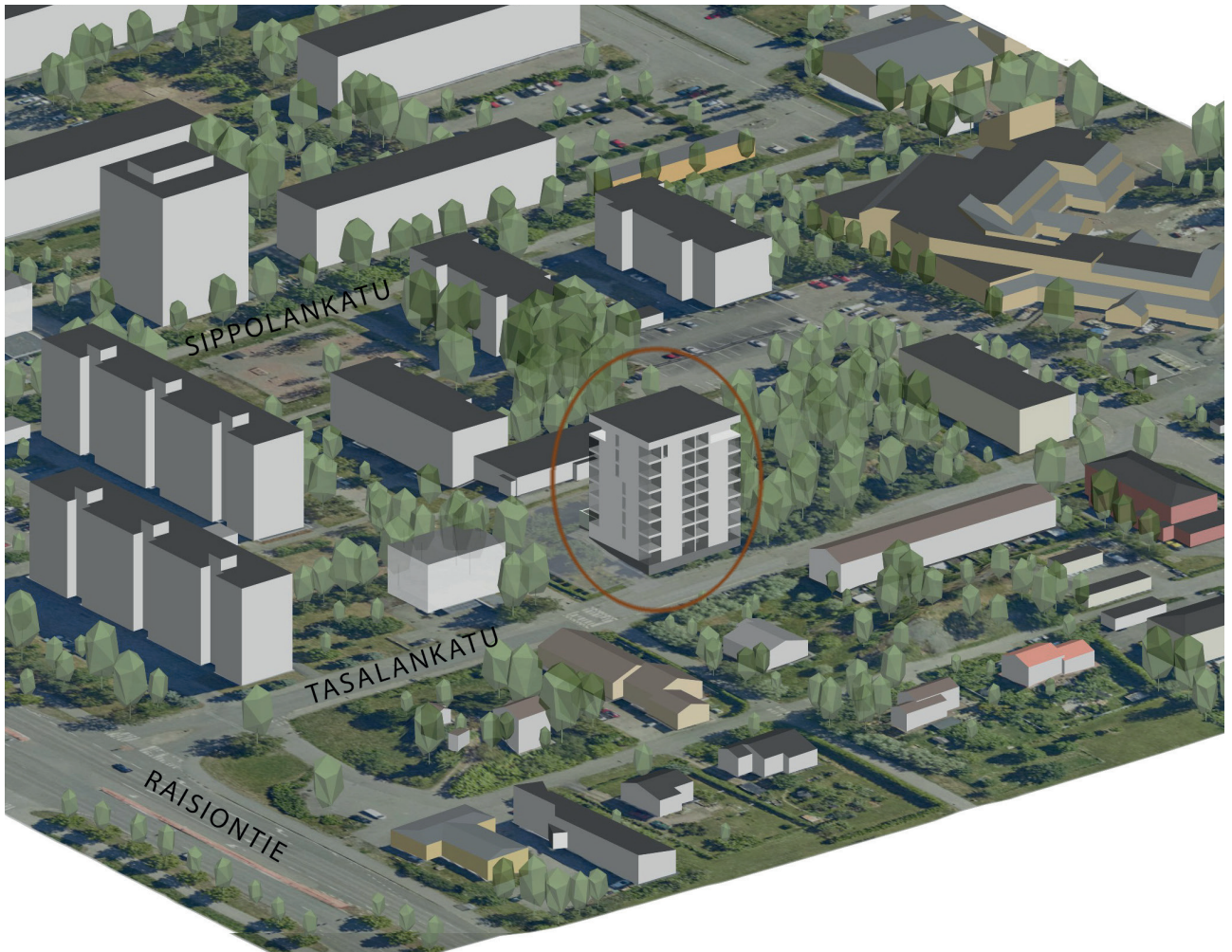


## LUMPARLA 3

### 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



# Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>3</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>3</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava .....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	3
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
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
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>6</b>
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
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>7</b>
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	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	8
5.6	Nimistö .....	9
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>9</b>
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

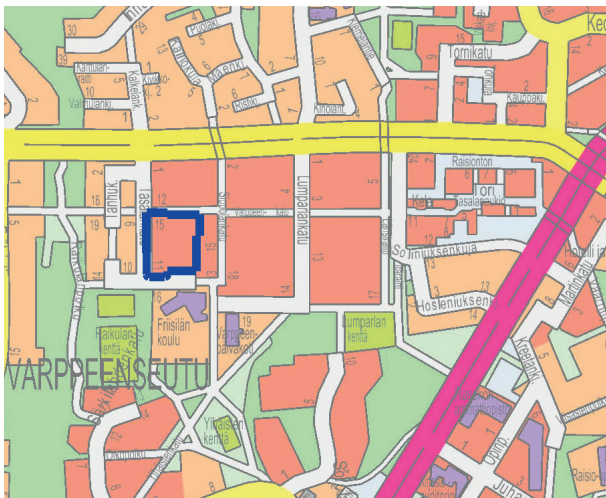
Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 2 (Varppeenseutu) kortteli/tontti 211/2 - 3 ja 211/5 - 6.

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 kaavamuuksu 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. Vaihtoehtoista laadittiin alustavat luonnokset, mutta kumpikaan vaihtoehto ei ole saanut alueen asunto-osakeyhtiöiltä selkeää kannatusta. Ta-

loyhtiöiden 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 Kuulapuis-to 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 alue-rajasta 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<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on yhteensä asuinkerrostaloille 5450 k-m<sup>2</sup>, autosuojille ja/tai talousrakennuksille 300 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi 400 k-m<sup>2</sup> päiväkotij-, 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 pistotaloja 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:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:
- Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi 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 joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

##### Tehokas liikennejärjestelmä:

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

##### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

- 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 arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä 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.

**SUUNNITTELMÄÄRÄYS:** Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva 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. **SUUNNITTELMÄÄRÄYS:** Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista

sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikutukset on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketuja 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):

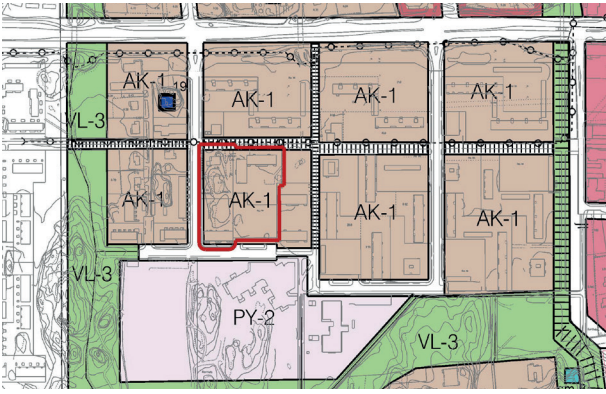
**SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE** Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke. Huom! Kemikaalilaitosten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

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue on osa aluetta 23: Lumparila-Ylihäinen, täydentyvä kerrostalovaltainen asuntoalue. Asukasmäärän lisäys 2000 henkilöä, aluetehokkuus 0,2, uusi kerrosala 10 000 km<sup>2</sup>. 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**

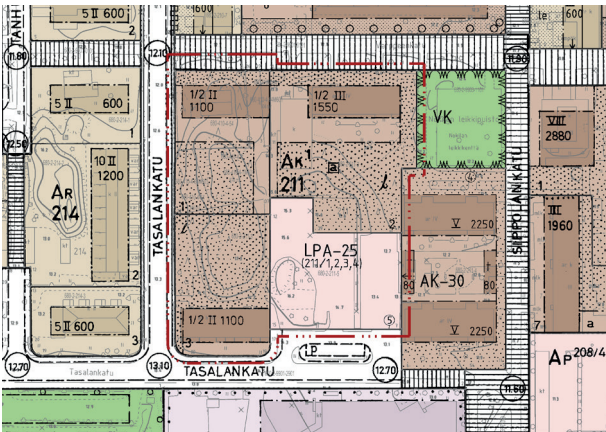
Kaupunginvaltuuston 12.8.2015 hyväksymässä Keskikaupungin osayleiskaavassa muutosalue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-1). Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys-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



Ote Keski kaupungin 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-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on 1/2 II. Tontilla 2 rakennusoikeus on 1550 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on 1/2 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 vuorovaikutusmenettelyt 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 käytännöllin 31.3.-29.4.2022. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy, Raision Vesi Oy ja Turku Energia. Lausuntojen tiivistelmä sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaseloituksen 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 Varpppeenkadun eteläpuolisten asuinkorttelien 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 vaihtoehtoista 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 Varpppeenkadun suuntaan. Muilta osin korttelinrajat ja tontit säilyvät ennallaan.

### Mitoitus

Asemakaavaan sisältyy asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 8517 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on yhteensä asuinkerrostaloille 5450 k-m<sup>2</sup>, autosuojille ja/tai talousrakennuksille 300 k-m<sup>2</sup>

ja lisäksi 400 k-m<sup>2</sup>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<sup>2</sup> / asukas). Mikäli mitoitusarviona käytetään Raision keskustan uusissa asuinkerrostaloissa toteutunutta keskimääräistä asumisväljyyttä 64,7 k-m<sup>2</sup> / asukas, asukasmääräksi saadaan uuteen asuinkerrostaloon noin 43 asukasta. Korttelin vanhoissa asuinkerrostaloissa on 56 asukasta, jolloin asukasmäärä suunnitellualueella 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup>.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) pinta-ala on 2453 m<sup>2</sup>, 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 Varpeenkadun 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 keskelelle 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 pihoiilla ja pysäköintialueilla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevesien viivytykskapasiteettia on rakennettava 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> 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 kuuluu suunnittelualueelle jonkin verran. Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei muilta osin ole sellaisia ympäristön häiriötekijöitä, jotka tulisi huomioida kaavassa.

## 5.5 Kaavamerkinnot 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<sup>2</sup> / asunto.
- Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- tai ulko-oleskelupaikoina, 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<sup>2</sup> ja lisäksi 1 vierasautopaikka jokaista

- alkavaa 15 asuntoa kohti.
- Rakentamisessa tulee suosia energia-  
tehokkaita ja ympäristöystävällisiä rat-  
kaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti  
kestävän kaupunkisuunnittelun peri-  
aatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian  
hyödyntämiseen tulee varautua tek-  
nisten tiloja ja kattorakenteiden suun-  
nittelussa. Autosuojissa tulee suosia  
viherkattoja.
  - Rakennukset ja pihamaajärjestelyt on  
suunniteltava kortteleittain yhtenäi-  
sesti aitaamatta korttelin sisällä olevia  
tontinrajoja.
  - Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä  
koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja  
istutussuunnitelma, joka on toteutettava  
rakentamisen yhteydessä. Rakentamat-  
ta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä  
leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, kul-  
kutein tai pysäköintiin, on säilytettävä  
olemassa oleva puusto tai istutettava  
puustoa ja ne on pidettävä puistomai-  
sessa kunnossa.
  - Hulevesien viivytyksen kapasiteettia on ra-  
kennettava  $1\text{m}^3/100\text{m}^2$  läpäisemätöntä  
pintaa kohti.

#### LPA-35 Autopaikkojen korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa autosuojaraken-  
nuksia ja saman korttelin kiinteistöjen  
jätehuoneita.
- Autosuojien ja jätehuoneiden julkisivu-  
jen on oltava yhtenäisiä korttelin mui-  
den rakennusten kanssa.

### 5.6 Nimistö

Asemakaavaan ei sisälly muuta uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainno- listavat 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 kaavamuu-  
tos on saanut lainvoiman ja tontit on muodos-  
tettu. Toteuttaminen ei edellytä katujen tai yh-  
dyskuntatekniikan verkoston lisärakentamista.

Raisiossa 24 päivänä lokakuuta 2022

Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

-----  
Samu Mattila

Kaupunkikehitysjohtaja

-----  
Eveliina Eteäkoski

Toimistoarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

[raisio.fi/asuminen\\_ja\\_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus\\_ja\\_maankaytto](https://raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto)