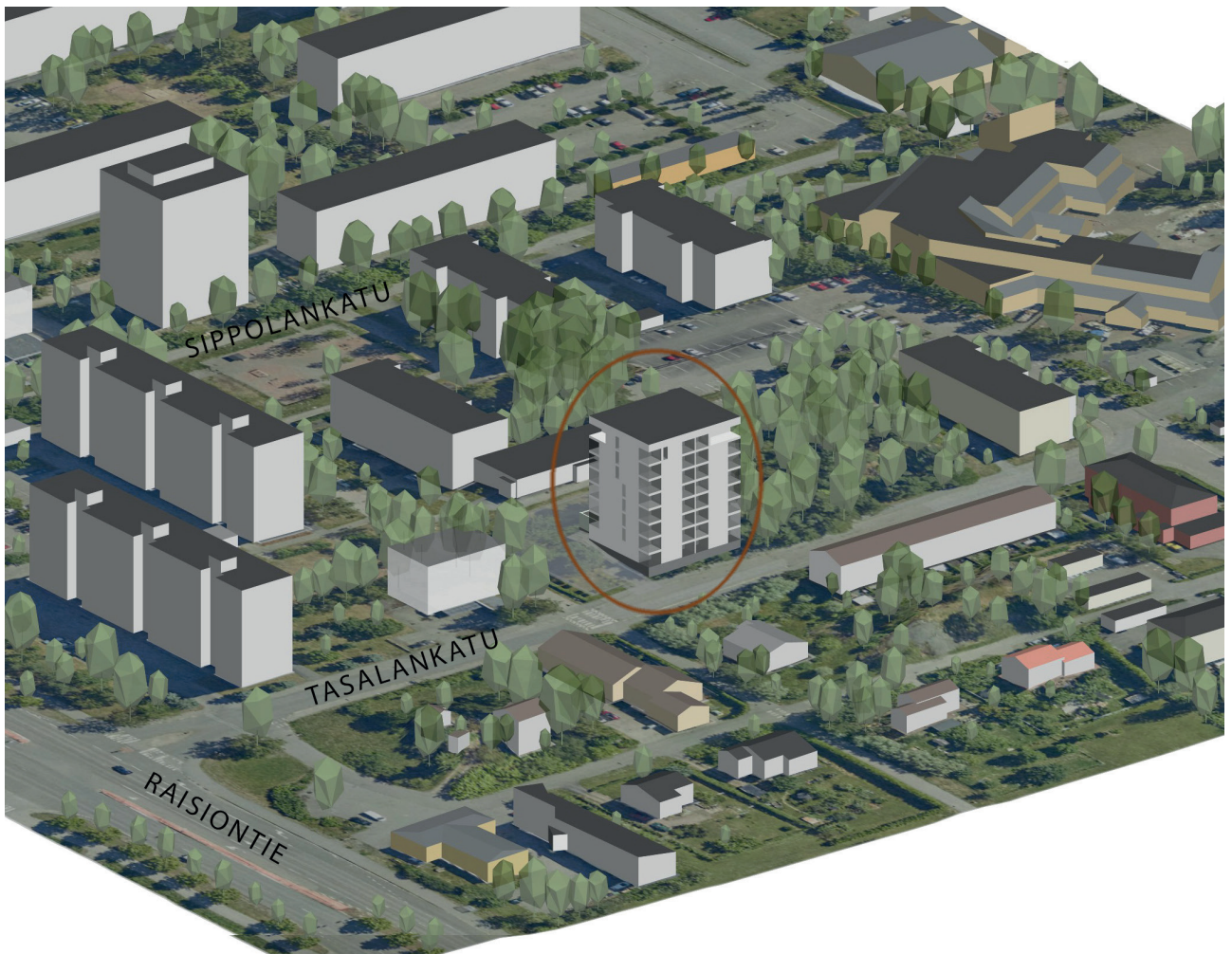


LUMPARLA 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

2. KAUPUNGINOSA (VARPPEENSEUTU)

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



Vireilletulo 23.3.2012
Kaupunkikehitysjaosto 24.10.2022
Kaupunginhallitus 3.4.2023
Kaupunginvaltuusto

Kaavatunnus

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 | 8 |
| | Korttelialueet | 8 |
| 5.3 | Kaavan vaikutukset | 8 |
| | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön | 8 |
| | 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 |
| 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
5. Kaavaehdotuksen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

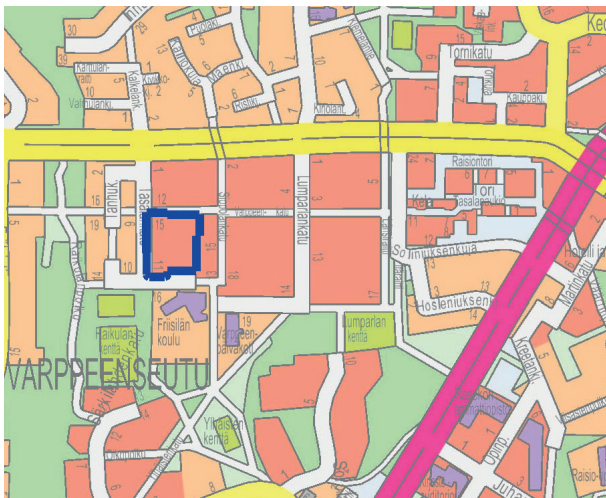
Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 2 (Varppeenseutu) kortteli/tontti 211/2 - 3 ja 211/5 - 6.

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 kaavamuu- tos rajattiin koskemaan korttelia 211. Suunnittelualue sijaitsee Tasalankadun ja Varppeenkadun risteuksen 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- rajausta on tarkennettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaava-alueen luonnosaineisto kaupunki- kehitysjaostossa 21.3.2022.
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 31.3.2022 (kaupungin ilmoitus- taulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 31.3. - 29.4.2022
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitys- jaostossa 24.10.2022
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta 7.11.2022 (kaupungin ilmoitus- taulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, 7.11. - 7.12.2022
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituk- sessa, 3.4.2023
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuus- tossa, 24.4.2023 (arvio)

2.2 Asemakaava

Asemakaavaan sisältyy asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 8517 m². Rakennusoikeutta on yhteensä asuinkerrostaloille 5450 k-m², autosuojille ja/tai talousrakennuksille 300 k-m² ja lisäksi 400 k-m² päiväkotij-, kerho-, liike- ja toimistotiloja varten. Lisäksi kaavaan sisältyy autopaikkojen korttelialuetta LPA. Autopaik- kojen 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 kehittävää 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 liitetartalla. 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):

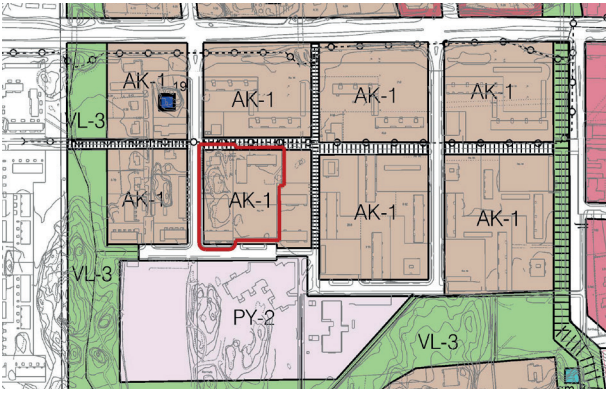
SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke. Huom! Kemikaalilaitosten 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 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

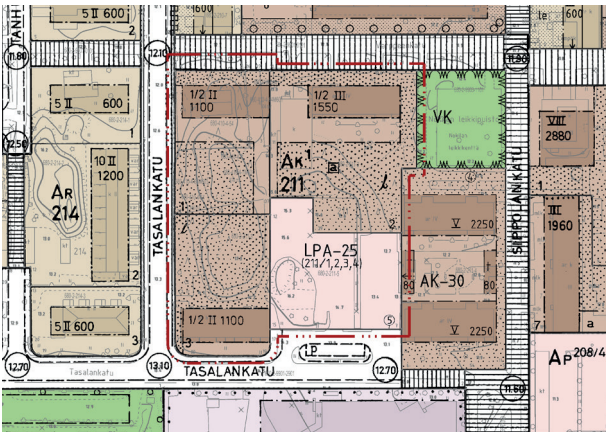
Kaupunginvaltuuston 12.8.2015 hyväksymässä Keskikaupungin osayleiskaavassa muutosalue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-1). Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys-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



Ote 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-m² ja suurin sallittu kerrosluku on 1/2 II. Tontilla 2 rakennusoikeus on 1550 k-m² 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

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisin käytännön 7.11.-7.12.2022. Kaavaehdotuksesta lausunnon antoivat Caruna Oy ja Raision Vesi Oy. Turku Energia ei antanut lausuntoa. Kaavaehdotuksesta jätettiin seitsemän muistutusta. Lausuntojen ja muistutusten sisältö ja niissä esitettyjen asioiden vastineet aihepiireittäin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 5: Kaavaehdotuksen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat tarkennukset:

- päivitetty nimiöön henkilöiden nimet
- tarkennettu istutettavien tontin osien määräästä muotoon "korttelialueella rakentamattomat tontinosat tulee säilyttää luonnonmukaisina tai istuttaa. Istutuksissa tulee käyttää alueen luontaista kasvillisuutta ja luonnonpuita".

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 pistetaloilta. 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 tar-

koitus 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 m². Rakennusoikeutta on yhteensä asuinkerrostaloille 5450 k-m², autosuojille ja/tai talousrakennuksille 300 k-m² ja lisäksi 400 k-m² päiväkotijärjestely- ja liiketoimintotiloja 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-m² / asukas). Mikäli mitoitusarviona käytetään Raision keskustan uusissa asuinkerrostaloissa toteutunutta keskimääräistä asumisväljyyttä 64,7 k-m² / 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-m² 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-m².

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 m².

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) pinta-ala on 2453 m², 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 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 pinnananteita. Hulevesien viivytykskapasiteettia on rakennettava 1 m³ / 100 m² 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 m² / asunto.
- Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on säilytettävä olemassa oleva puusto tai istutettava puustoa. Istutuksissa tulee suosia alueen luontaista kasvillisuutta ja luonnonpuita.

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, ikkunanauhvoja 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 km² ja lisäksi 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 15 asuntoa kohti.
- Rakentamisessa tulee suosia energia- tehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen 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. Istutuksissa tulee suosia alueen luontaista kasvillisuutta ja luonnonpuita.
- Hulevesien viivytyskapasiteettia on rakennettava 1m³/100m² 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 kaavamuu- tos 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

Emma Kaitaa

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto

Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet

Luonnosvaiheen lausunnot

Caruna Oy

6.5.2022

- Kaavamuuotosalueella 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

- Kaavamuuotosalue 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 molemmiin 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 välttyttäisiin 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 pieneisi 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 Varpeenkadun 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 nykyiselläänkin 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 liikenneturvallisuuksia 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

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

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

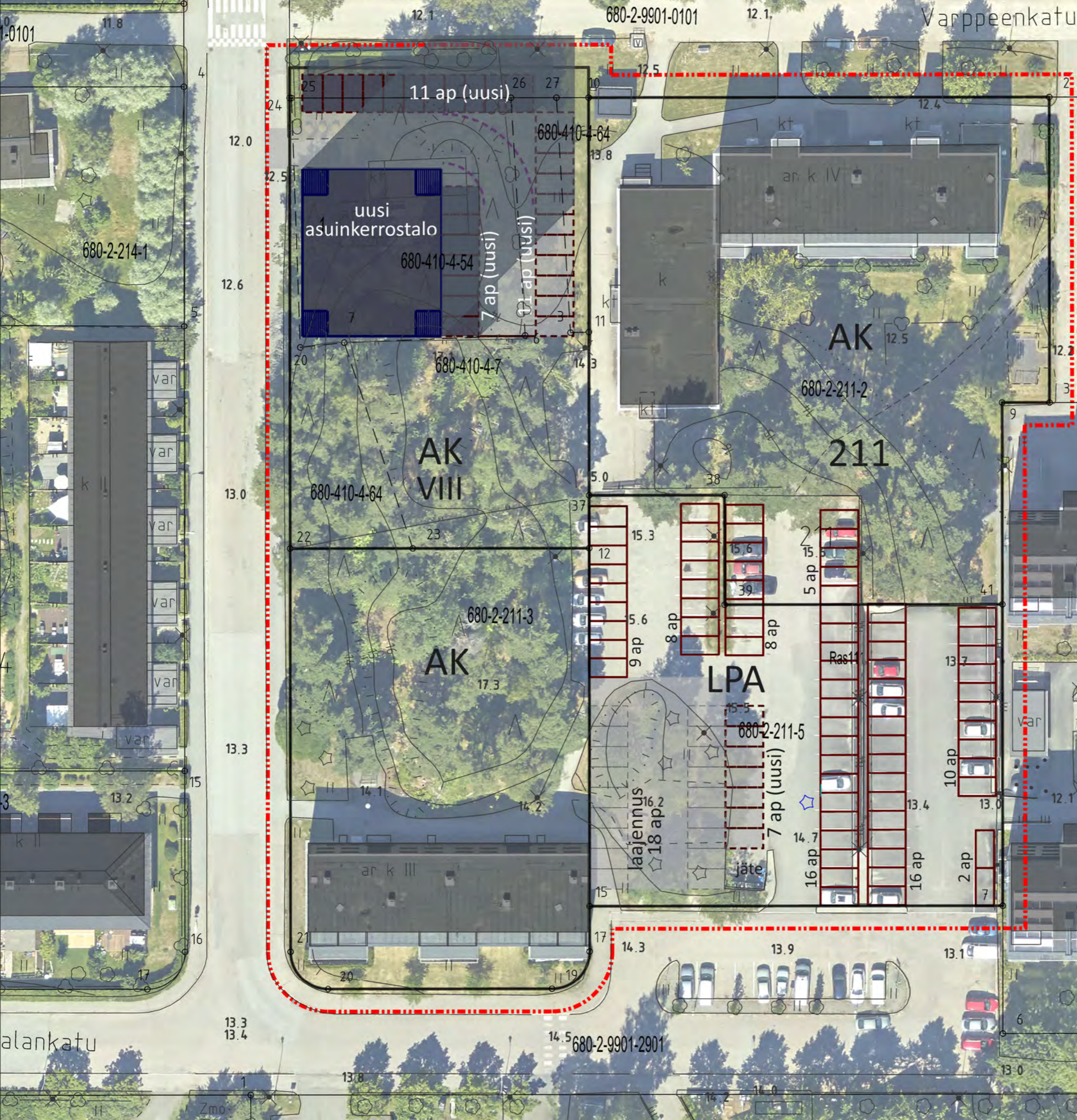
| käyttö- tarkoitus | kaava-alue | | | tehok- kuus e= | poistuvaa kaavaa | | uutta kaavaa | | uudet työpaikat | auto- paikat | tont- teja kpl | uudet asukkaat | nykyiset asukkaat | kaikki asukkaat yht. |
|----------------------|-----------------|----------------|------------------------------|----------------------|------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------------|
| | pinta-ala ha | pinta- ala% | rak.oik. k-m ² | | pinta-ala ha | rak.oik. k-m ² | pinta-ala +/- ha | rak.oik. +/- k-m ² | | | | | | |
| 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, Nuorikkalan metsän, 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 autopaikkojen 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 käänköpaikalla olevia autopaikkoja.

RAISIO
LUMPARLA 3
HAVAINNEKUVA JA AUTOPAIKKALASKELMA
Raision kaupunki / Maankäyttö- ja asumispalvelut 24.10.2022



● Ajantasakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat on esitetty vaaleampina rakennusmassoina.

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

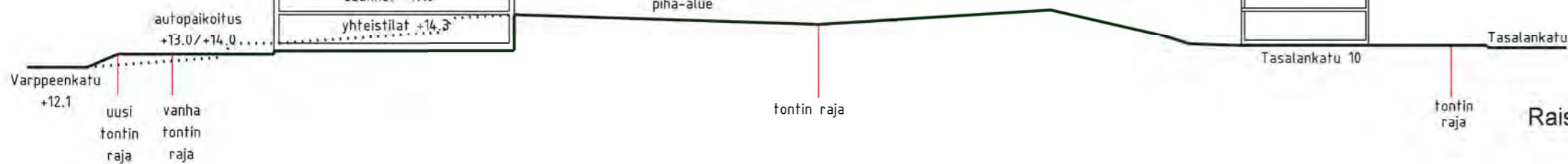
Kaavamuutoksen uusi asuinkerrostalo

UUSI ASUINRAKENNUS

| |
|-------------------|
| asunnot |
| asunnot |
| asunnot |
| asunnot |
| asunnot |
| asunnot |
| asunnot +17.3 |
| yhteistilat +14.3 |

OLEMASSA OLEVA ASUINRAKENNUS

| |
|--|
| |
| |
| |



RAISIO LUMPARLA 3

NÄKYMÄKUVA KAUPUNKIMALLISTA

Raision kaupunki / Maankäyttö- ja asumispalvelut 24.10.2022

Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin annetut vastineet

LAUSUNNOT

Caruna Oy

8.11.2022

- Kaavamuuotosalueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa (liitekartta). Sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tarvitaan mahdollisesti uusia kaapelointeja uuden kaavan myötä.

Vastine:

- *Lausunnossa ehdotetut toimintatavat kaapelointien suhteen ovat vakiintuneen käytännön mukaisia. Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaan. Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa.*

Raision Vesi Oy

9.1.2023

- Kiinteistö sijaitsee vesihuollon verkostojen toiminta-alueella. Sen tulee liittyä vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin. Olemassa olevia liitoskohtia tulee hyödyntää. Vesihuollon liittymismaksut peritään taksan mukaisesti.

Vastine:

- *Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon tulevassa rakennustoiminnassa. Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaan.*

Turku Energia

Turku energia ei antanut lausuntoa. Kaavassa on huomioitu luonnosvaiheen lausunnossa esitetyt asiat.

MUISTUTUKSET

Muistutuksia saapui 7 kpl. Vastineet on esitetty kootusti kaikkien muistutusten jälkeen.

Yksityishenkilö A

24.11.2022

Lumparla 3 asemakaavan muutos herättää monia mielipiteitä erityisesti mittasuhteiltaan, alueen estetiikan ja viihtyisyyden sekä myös turvallisuuden osalta.

Ymmärrän valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, mutta tässä kaavamuutoksessa ei toteudu terveellinen ja turvallinen elinympäristö ja kajotaan myös elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön. Tontti, jolle 8 -kerroksinen kerrostalo on suunnitteilla, on niin pieni ettei siihen mahdu edes autopaikat kaikille talon huoneistoille, tämä on ensimmäinen ongelma, alueella on jo nyt pula autopaikoista, vaikka muille alueen kerrostaloille on kaavoitettu 1 autopaikka/huoneisto. Tontin ollessa liian pieni näin massiiviselle asuinrakennukselle tulee toisena ongelmana myös hulevedet, koko tontti on asfaltoituna koska tilaa on tontilla vain autoille, ei virkistysalueelle ei pyykkihuollolle eikä muullekaan olemiselle tai muulle pintamateriaalille kuin

asfaltti. Eikö olisi parempi suunnitella niin että tavoitteet ja kaikki asumisen tarpeet todellisuudessa toteutuisivat suunnitelman yhteydessä? Tasalankadun molemmin puolin on asutusta, Tanhukadun suuntaan alkaa laaja rivitaloalue ja rakennukset ovat myös Tasalankadun puolella matalia. Ainoastaan Raisiontien reunassa on rivi 6 kerroksisia kerrostaloja Raisiontien suuntaisesti, muuten rakennukset Tasalankadun alueella ovat rivitaloja tai 3-4 kerroksisia kerrostaloja. Korkeat 8-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat keskelle Lumparlan aluetta, ei suunnitellulle alueelle jossa viitataan pistetalojen sarjan täydentyvän, tämä ei ole hyvää suunnittelua vaan ristiriitaista olemassa olevaan asumiskantaan suhteutettuna. Sijoittamalla 8 kerroksisen kerrostalon Lumparlan kerrostaloalueen reunalle rikotaan rajusti olemassa olevan alueen estetiikkaa, viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Pientaloalueelle tulee väistämättä tunne kuin ruotsinristeilijä olisi parkkeerattu pienvenesatamaan. En ole asiantuntija enkä arkkitehti, mutta luulisin että jokin suunnittelun ohjenuora suojaa siitä, ettei matalan talon välittömään läheisyyteen voi rakentaa kuinka korkeaa tahansa rakennusta, tämän jo sanoo terve järkikin vaikkei asiaan ohjeistusta olisikaan. Tanhukatu 5 tontille suoraan suunniteltua kerrostaloa vastapäätä on ilmeisesti myös suunnitteilla rivitaloasumista, toivottavasti vastapäisen talon korkeus suhteutetaan myös heille sopivaksi. Alueella on jo nyt pulaa parkkipaikoista, vaikka ajatus on kaunis että ihmiset autoilisivat vähemmän, on todellisuus kuitenkin se että useimmilla asukkailla on 1-2 autoa/ huoneisto. 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 pienten koululaisten kulkiessa koulumatkaansa Tasalankatua pitkin. Myös kadun puhtaanapito ja lumityöt vaikeutuvat, jos Tasalankatua käytetään parkkipaikkana, kun omalle tontille ei auto mahdu, katu kulkee satoja koululaisia päivittäin ja katu tulee esim. talviaikana pystyä pitämään puhtaana lumesta, jotta kulkeminen kouluun onnistuu pienillekin koululaisille, tämä ei ole mahdollista, kun autot ovat parkissa kadulla, myös pelastustie kadunvarrella oleville rivitaloille vaarantuu. Liitteenä on muutama kuva alueesta muistin virkistykseksi, kuvista näkee jokainen selkeästi, miten pienimuotoista rakentaminen Tasalankadun ympäristössä todellisuudessa on, alue on viehättävä ja omaleimainen Raisiolle. 8-kerroksinen kerrostalo ei tue mitenkään alueen viihtyisyyttä, joten vastustan tätä Lumparlan 3 asemakaavan muutosta, siinä ei toteudu alueelle tärkeät tavoitteet ympäristön, yhdyskuntarakenteen, maiseman eikä liikenteen osalta. Toivon että kuntalaisia todellisuudessa kuultaisiin ja kaavoituksesta voisi olla kuntalaiset iloisia tai vähintäänkin samaa mieltä. Raision yleiskaava on vanhentunut ja se paistaa läpi tällaisessa suunnittelussa, tehdään piste kerrallaan sieltä mistä voidaan sen kummempia suunnittelemaan isoja kokonaisuuksia, jos yleiskaava olisi ajantasainen, tulevaisuuteen kurkottava ja toimiva uskon että myös asukkaat ymmärtäisivät kokonaisuuden, hahmottaisivat tavoitteet ja olisivat samaa mieltä suunnitelmista. Toivon että tätä mielipidettä kuullaan, arkkitehdin olisi hyvä tulla paikan päälle tontin katselmukseen (todellinen koko) ja lähiympäristöön tutustumaan (alueen luonteen ja rakennuskannan ymmärtäminen). Älkää tällä kaavamuutoksella pilatko Raision houkuttelevaa rivi- ja pientalo asutusta keskustan läheisyydessä. Suunnitellaan mieluummin huolellisesti arvoja todellisuudessa kunnioittaen ja isoja kokonaisuuksia ymmärtäen kuin tällaisia ontuvia änkeämisiä sinne minne mahtuu.

Yksityishenkilö B

20.11.2022

Haluan ilmaista mielipiteeni suunnitelmistanne rakentaa nyt niin rauhallisen ja vihreän kotikatuni varteen kahdeksan (!!!!) kerroksinen talo, siitäkin huolimatta, että kuulemani mukaan näillä naapuruston asukkaiden näkemyksillä ei aiemmissa hankkeissa ole ollut merkitystä. Ensinnäkin, vaikken kovin aktiivinen ole ilmastoasioiden suhteen tuntuu kohtuuttomalta purkaa täysin asuinkelpoinen omakotitalo (puhumattakaan siellä asuvien ihmisten kodin viemisestä) metsäisellä

pihalla ja rakentaa tilalle sieluton jättimäinen betonikuutio. Kaataa puita ja räjäytellä kalliota parkkipaikoille, joita ei ole edes jokaiselle asunnolle. Väistämättä parkkitilan puute tarkoittaa uusien asukkaiden ja heidän vieraidensa pysäköintiä minun etuovelleni. En ole kovin ilahtunut myöskään ajatuksesta, että menen nauttimaan kahviani aamuaurinkoon etupihalleni ja puoli kerrostaloa voi minua siinä sitten tuijotella, kun olemme asuntomme ostaneet suurelta osin sillä perusteella, että omalla pihalla voi oleskella melko yksityisesti. Ei paljon näkösuojana toimiva pensasaita lohduta, kun vastapäätä ovat naapurit ovat kymmenien metrien korkeudella. Kauhukuvina mielessäni pyörii mitä suunniteltu kerrostalo tekee asuinalueen arvolle. En koe mitenkään positiivisena, että keskustan betoniviidakkoa halutaan laajentaa aivan kiinni nykyisellään idylliseen omakoti- ja rivitaloalueeseen. Lisäksi millaisia asukkaita taloon muuttaa, tuleeko alaovelle huumepeikeille oma roskis ja käykö poliisit joka viikonloppu. Tuskin ainakaan kovin suuria perheitä jos noin pienelle maatilalle haluaa 40 asuntoa rakentaa eikä leikkipaikkaa ole suunnitelmassa. Tällä hetkellä kyseisellä metsä alueella käy naapuruston ja viereisen koulun lapset leikkimässä käytännössä päivittäin. Mieluiten perustaisin perheeni ja jatkaisin asumista miellyttävällä, hiljaisella, turvallisella, vihreällä sekä rauhallisella asuinalueella ilman pelkoa kuinka monta tuhatta euroa asuntoni jälleenmyyntiarvo tippuu, jos ja kun toteutatte tämän kuukausia tai vuosia kestävä purku-, räjäytys- ja rakennustyömaanne. Toivottavasti ette toteuta niitä kaikkein negatiivisimpia mielikuviani Raisiossa asumisesta, jonka maine on ehkä valheellisesti päässyt parantumaan viime vuosina.

Yksityishenkilö C

21.11.2022

Otan yhteyttä Lumparla 3 asemakaavoituksen, jossa ks. 8-kerroksista kerrostaloa ollaan kaavoittamassa. Haluan huomauttaa Raision asukkaana kaavoituksen haittavaikutuksista Frälssin kaupungin osalle. Kerrostalo on kaavoitettu kahdeksankerroksiseksi, johon on suunniteltu 40 asuntoa, mutta vain 29 autopaikkaa. Mihin muiden asukkaiden autot on tarkoitus parkkeerata? Kaduille parkkeeraaminen vaikuttaa talvikunnossapitoon, ja heikentää läheisyydessä koulun ja päiväkodin vanhempien mahdollisuuksia hakea lapsensa koulusta parkkipaikkojen vähäisyyden vuoksi. Myös nousevan autoilun lähialueella voi vaarantaa lasten turvallisuutta matkalla kouluun tai koulusta pois, toivottomasti ymmärrätte tämän. Käsittääkseni kyseinen tontti on tällä hetkellä vuokralla, ja vuokrasopimus on päättynyt kyseisen omakotitalon osalta. Omakotitalo kuitenkin aiotaan purkaa kerrostalon tieltä? Uskon, että parempiakin vaihtoehtoja on kuin purkaa ihmisen koti. Koen myös tontin metsän kaatamisen olevan epäeettisesti oikein. Taas pala metsää kaadetaan infrastruktuurin tieltä. Toivottavasti ymmärrätte näkökulmani asiaa kohtaan.

Yksityishenkilö D

21.11.2022

Korkea 8-kerroksinen kerrostalo ei sovellu suunniteltuun paikkaan, rakennukset alueella ovat rivitaloja tai 3-4 kerroksisia kerrostaloja, kerrostalo ei istu tähän maisemaan. 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, kaksi autoa ei silloin mahdu kohtaamaan rinnakkain. Liikenne on varsinkin koulun aukiolojen aikana vilkasta ja vaaratilanteita syntyy. Varppeenkadun ylityskohta (suojatie/hidaste) Tasalankadulla on myös todella vaarallinen, tässä on läheltä piti tilanteita usein, liikenteen lisääntyessä vain enemmän. Myös kadun puhtaanapito ja lumityöt vaikeutuvat jos Tasalankatua 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.

As Oy Kuulapuisto ei kannata kaavamutosta sellaisenaan. Kaavaehdotuksessa on useita huolestuttavia kohtia:

LPA- alueelle suunniteltu pysäköintipaikkojen lisäys huolestuttaa erityisesti taloyhtiötä. Alue on kallioinen ja mäkinen, ja edellyttäisi suuria muutostöitä soveltuakseen parkkipaikaksi. Kuulapuiston kiinteistö on saman kallion päällä, joten alueen vaatimat räjäytykset ja louhinta olisivat suureksi vaaraksi rakennukselle. Rakennukseen tulevat runkovesiputki ja viemäri ovat talon päädyssä suunnitellun laajennusalueen alla. Päädyssä sijaitsevat myös katolle nousevat talotikkaat. Jätepisteen huoltoliikenne vaikeutuisi huomattavasti esitetyn laajennuksen jälkeen. Kuulapuiston kiinteistön ja asuntojen arvo sekä asumisviihtyvyys alenisivat selvästi, mikäli parkkipaikat tuodaan käytännössä kiinni taloon ja välittömään läheisyyteen pihalle.

Nyt pysäköintiin käytettävän alueen lumet aurataan talvella osin nykyiselle leikkipaikka-alueelle ja leikkipaikan viereen ns. käyttämättömälle maalle. Tontilla ei olisi esitetyn laajennuksen jälkeen paikkaa lumenlajitykselle, vaan se olisi kuljetettava pois. Tämä ei ole ympäristöystävällistä, ja aiheuttaisi huomattavat kustannukset taloyhtiöille. Parkkialue varmasti asfaltoitaisiin, jonka johdosta sulamisvedet eivät pääse imeytymään maaperään. Maastonmuotojen takia riski Kuulapuiston rakennuksen kosteusvahingoille kasvaisi huomattavasti.

Tasalana-alueen entinen lämpökeskus ja pesularakennus Tasalankadun varrella olisi paljon parempi paikka matalammalle, korkeintaan 4-kerroksiselle rakennukselle. Vähemmän asuntoja sisältävä rakennus merkitsee myös pienempää autopaikkatarvetta. Autopaikat tälle talolle voisi kaavoittaa nyt suunnitellun 8-kerroksisen talon paikalle. Kuulapuisto vastustaa nyt suunnitellulle paikalle tulevaa 8-kerroksista uutta kerrostaloa. Enintään ko. tontille sijoitettavan rakennuksen tulisi olla 4-kerroksinen.

Tasalankadun päässä tapahtuvaa liikennettä ei tule yhtään lisätä. Katu on kapea, ja aluepysäköintikiellosta huolimatta kadun varteen pysäköidään jatkuvasti autoja. Valvontaa ei käytännössä ole. Kadulla esiintyy jo nyt vaarallisia ohitustilanteita, Friisilän koululle menee suuria paketti- ja kuorma-autoja useita päivittäin. Nämä vaativat tilaa kääntyessään ja peruuttaessaan keittiöille. Koulujen ja muiden ympäristössä olevien kiinteistöjen tavara-, hoito- ja huoltoliikenne on myös huomioitava.

Nokilan koulussa on erityisluokkia. Koululle menevä liikenne tulee suunnitella kokonaan uudelleen. Osa oppilaista tuodaan suurilla tilatakseilla parkkialueen läpi aivan koulun aidan viereen, heidät ottaa vastaan opettaja. Osa vanhemmista tuo myös lapsensa aivan koulun lähelle ja saattaa sisälle. Osa oppilaista saapuu kouluun kävellen tai pyörällä parkkialueen läpi. Jo nyt siis vanhemmat, taksit ja huoltoliikenne käyttävät parkkialuetta kulkuväylänään sekä päiväaikaan, että illalla eri harrastusten ja tapahtumien yhteydessä. Jo nykyisestäkin liikennejärjestelystä aiheutuu paljon vaaratilanteita, lapsille ei ole selvää kulkureittiä Nokilan ja Friisilän koulujen välillä tai ehdotetulta Tasalankadun kääntöpaikalta. Parkkialueen laajennus vain pahentaisi tilannetta, kun sitä pitäisi päinvastoin parantaa. Ei ole realistista odottaa tai olettaa, että Nokilan koulun pysäköintiin ja saattoliikenteeseen käytettäisiin Tasalankadun kääntöpaikalla olevia autopaikkoja. Ihmiset ajavat niin lähelle koulua kuin vain pääsevät. Suunniteltujen lisäparkkipaikkojen alle jäisi koululaisten nykyinen kulkureitti välillä Nokilan koulu - Friisilän koulu, tätä reittiä käytetään useita kertoja päivässä. Päinvastoin kuin nyt kaavaehdotuksessa esitetään, nykyisiäkin liikennemääriä pitää rajoittaa ja luoda lapsille turvallisemmat kulkuyhteydet. Kuulapuisto on aikaisemmin esittänyt palautteessaan mahdollisuutta aiemman kaavaesityksen pohjalta sallia rakennukseensa lisäkerros,

sekä yhtiön tontille uusi 4-kerroksinen pienkerrostalo. Tässä kaavaesityksessä näitä toiveita ei ole huomioitu.

Asunto Oy Tanhupuisto ja rivitalo Tanhukatu 8 asukas

30.11.2022

Tasalankadun ja Varppeenkadun risteykseen on kaavaehdotuksessa suunniteltu hyvin korkea kerrostaloa nykyisen omakotitalon paikalle. Taloyhtiössämme olemme sitä mieltä, että k.o. kortteliin on suunnitteilla aivan liian korkea kerrostalo aivan naapurustossa olevien ja kaavoitettujen pientalojen viereen. Käytännössä se tarkoittaisi sitä, että talojemme sisäpihat olisivat jatkuvan ylhäältä tulevan tarkkailun kohteena. Alueella on jo nyt monta rivitaloa ja lisää on tulossa. Koemme tarkkailun kotirauhan rikkomisena. Alueella on myös koulu sekä päiväkotiki ja siitä johtuva jalankulku-, pyörä- ja autoliikenne. Kun kerrostalon asukkaille näyttää varatun riittämätön määrä autopaikkoja omalle piha-alueelle, se tarkoittaa autopysäköinnin lisääntymistä Tasalankadulla. Liikenne lisääntyy ja siten myös vaaratilanteet. Alueen viihtyvyyttä vähentää myös, jos nykyistä viheraluetta pienennetään. Suunnitellun kerrostalon korkeudeksi riittää sama korkeus kuin lähimmätkin kerrostalot, jolloin alue on myös kaupunkikuvallisesti tasapainoinen.

Kuulalämpö

7.12.2022

Kuulalämpö Oy vastustaa korkean talon rakentamista kuten suunniteltu, koska se ei sovi ympäristöön. Kuulalämpö hyväksyisi nelikerroksisten talojen rakentamisen, jolloin ne eivät olisi korkeampia kuin alueen muut talot.

VASTINEET MUISTUTUKSISSA ESITETTYIHIN ASIAKOKONAISUUKSIIN:

Pysäköinti:

- pysäköintipaikkojen puute, uuden kerrostalon autopaikoitus ei mahdu kokonaisuudessaan omalle tontille
- uudelle kerrostalolle pitäisi mitoittaa 1 autopaikka asuntoa kohti kuten vanhoilla taloillakin
- LPA-alueen laajentaminen ovat vaaraksi viereiselle asuinrakennukselle ja sen infraverkostolle
- LPA-alueen laajentaminen edellyttää puuston kaatamista, kallion louhintaa ja maaston muokkausta.

Vastine:

Rakennettavalla asuinkerrostalolla on jo voimassa olevan kaavan mukaan pysäköintioikeus korttelin yhteiselle LPA-alueelle. Pääosa sen autopaikoista sijoitetaan kuitenkin omalle tontille. Tällöin korttelin yhteiselle pysäköintialueelle jää riittävästi autopaikkoja korttelin muiden asuinkerrostalojen käyttöön. Korttelin yhteistä pysäköintialuetta on mahdollista myös laajentaa, jolloin sinne voidaan sijoittaa noin 18 autopaikkaa lisää. Laajentaminen edellyttää maaston muokkausta. Louhintatöiden suorittaminen on säädeltyä ja valvottua, eikä tarvittavat louhintatyöt ole este pysäköintialueen laajentamiselle. Uuden asuinkerrostalon autopaikkavaatimus noudattaa lähiympäristössä käytettyä uusien asuinkerrostalojen autopaikkannormia. Raision keskusta-alueella joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi tulee suosia joukkoliikenteen käyttöä. Vanhojen asuinkerrostalojen pysäköintinormi perustuu toteutettuun tilanteeseen.

Kadut ja liikenneturvallisuus:

- liikenneturvallisuus Tasalankadulla autojen määrän lisääntyessä, pelätään autojen pysäköinnin lisääntyvän Tasalankadulla
- koulun saattoliikenne ja jalankulkureitit koululle huomioitava
- kadun tekninen huolto kuten lumien auraus huomioitava
- Jätehuollon vaikeutuminen, lumien läjitystilän väheneminen, kustannusten lisäys olemassa oleville taloyhtiöille
- Friisilän koulun pysäköintialue ja saattoliikenne on suunniteltava uudelleen

Vastine:

Yhden uuden asuinkerrostalon toteuttaminen ei nosta liikennemääriä niin merkittävästi, että sillä olisi vaikutusta liikenneturvallisuuteen. Kevyen liikenteen turvallisuutta on mahdollista edistää katusuunnitteluratkaisuilla. Varppeenkadun kehittäminen on vireillä. Kehittämissuunnitelmassa tutkitaan Varppeenkadun toteuttamista kävelykatuna, jossa on erilliset tilavaraukset kävelylle ja pyöräilylle. Välttämättömät hälytysajot lukuun ottamatta muu huoltoajo pyritään ohjaamaan vastaisuudessa muita reittejä. Moottoriajoneuvojen läpiajot Varppeenkadulla ja muuta turhaa autoliikennettä pyritään myös vähentämään. Autojen pysäköintikieltoon Tasalankadun katualueella ei ole suunniteltu muutoksia. Rakennettavan asuinkerrostalon pysäköintipaikat toteutetaan pääosin omalle tontille ja vähäisessä määrin korttelin yhteiselle LPA-alueelle. Kaavan toteuttaminen ei edellytä muutoksia koululle johtaviin jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin. Friisilän koulun liikennejärjestelyjen suunnittelu sijoittuu pääosin kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Infrapalveluita ja tilapalveluita on tiedotettu muistutuksessa esitetyistä ongelmista saattoliikenteen järjestelyissä. Kaavan toteuttaminen ei vaikeuta jätehuollon tai lumien aurauksen toimivuutta. Katualueilla on riittävät piennaralueet lumille. Alueen pihat ovat väljiä, joten niiltä löytyy tilaa tonttien sisäisten väylien lumien läjitykselle.

Kaupunkikuva, voimassa olevat kaavat ja kaavaprosessi:

- yleiskaava on vanhentunut, kaivataan kokonaisvaltaista suunnittelua postimerkkikaavojen sijaan
- vastustetaan 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista, rakentamisen korkeus tulisi sovittaa ympäröivään rakennuskantaan (esim. 4-kerrosta)
- kaupunkikuva: välittömässä lähiympäristössä on matalampia kerrostaloja ja enintään II kerroksisia rivitaloja
- asukkaiden mielipiteet tulee huomioida suunnittelussa

Vastine:

Asukkaita on kuultu kaavaprosessin aikana maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti. Asemakaavan muutos on Raision keskikaupungin osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Raision keskikaupungin osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2015, eikä sitä voi pitää vanhentuneena. Rakennettava asuinkerrostalo sijoittuu Lumparlan kerrostaloalueen reunalle. Alueen muissa kerrostalokortteleissa (206, 207, 208, 209 ja 210) on myös VIII-kerroksisia kerrostaloja. Nyt rakennettava uusi asuinkerrostalo täydentää pistetalojen sarjan. Rakennettava kerrostalo on sen länsipuolista asutusta korkeampi. Se ei kuitenkaan varjosta pientaloasutusta. Välittömästi uuden asuinkerrostalon länsipuolella sijaitseva pientalo (kaavassa rivitalo) sijoittuu pääty asuinkerrostalon suuntaan, jolloin asuntoihin ei muodostu suoraa näkyä. Rakennettavan asuinkerrostalon lounaispuolisen rivitalon asuntopihat sijoittuvat aurinkoiselle puolelle (eli ei asuinkerrostalon suuntaan).

Myös näiden asuntojen ja pihojen yksityisyys säilyy siten hyvänä. Jatkossa asukkailla on mahdollisuus osallistua alueen kehittämiseen mm. Varpeenkadun kehittämissuunnitelman kuulemistilaisuuksissa.

Turvallisuus ja viihtyisyys:

- pelätään viihtyisyyden ja turvallisuuden vähenemistä
- pientaloasuntojen yksityisyyden häiriintyminen
- ympäröivien pientaloasuntojen arvon aleneminen
- asukkaiden puistona käyttämän viheralueen häviäminen, puuston kaataminen
- huumeiden käyttäjien ja järjestyshäiriöiden lisääntyminen alueella
- Asunto Oy Kuulapuiston asumismukavuuden ja arvon aleneminen, kun pysäköinti laajenee lähelle rakennusta

Vastine:

Täydennysrakentaminen tuo muutoksia alueen nykytilanteeseen. Usein etukäteen korostuvat negatiiviset pelot ja uudet asukkaat koetaan uhkana. Uusi rakentaminen tuo kuitenkin alueelle myös positiivisia asioita: palvelujen säilymisen, paremmat edellytykset joukkoliikenteen toteuttamiseen ja ympäristön yleisen siistiytymisen rakentamistoimenpiteiden myötä. Siistin näköinen ympäristö on alueen hintatasoa nostava tekijä. Syrjäytymisen tuomat sosiaaliset ongelmat harvoin keskittyvät uusiin toteutettuihin kohteisiin jo pelkästään sen vuoksi, että uusissa kohteissa on usein kalliimpi hintataso. Varpeenkadun ja sen ympäristön kehittämisen tavoitteena on toteuttaa Raision ydinkeskustaan johtavalle välylle elävä, miellyttävä ja ihmisten kohtaamiset mahdollistava kiinnostava ympäristö, jolla on myönteinen vaikutus kestävään liikkumiseen, asukkaiden hyvinvointiin ja sosiaaliseen tasa-arvoon. Uusi kävelykatu houkuttelee ihmisiä liikkumaan kävellen tai kävelyyn rinnastettavilla kulkutavoilla sekä oleskelemaan viihtyisällä alueella, joka on kiinnostava ja viihtyisä, ja samaan aikaan ottaa huomioon eri käyttäjäryhmien moninaiset tarpeet. Alueella olevan pientalon tilalle voisi jo voimassa olevan kaavankin mukaan toteuttaa asuinkerrostalon. Asukkaiden puistona käyttämä alue on jo voimassa olevassakin kaavassa osa tonttia. Kaavamääräyksissä edellytetään puuston säilyttämistä tai korvaamista uusilla istutettavilla puilla piha-alueilla. Läheisten pientaloasuntojen ja niiden pihojen yksityisyys säilyy edelleen hyvällä tasolla (ks. edellinen vastine).

Vaikutukset ilmastomuutokseen ja tulevaisuuteen:

- hulevedet, uuden kerrostalon pihasta liian iso osa on asfaltoitua autopaikoitusta
- omakotitalon purkaminen ei ole ilmastotavoitteiden mukaista

Vastine:

Rakennettavalta asuinkerrostalolta edellytetään hulevesien viivyttämistä. Noin puolet tontin pinta-alasta jää luonnontilaiseksi / piha-alueeksi. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on ilmastotavoitteiden mukaista. Tällöin voidaan hyödyntää jo toteutettua katu- ja yhdyskuntatekniikan verkostoa. Lisärakentaminen edistää alueen palvelujen säilymistä. Palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä ja alueella on hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus, mikä edistää kestävien liikkumismuotojen käyttämistä.

Ehdotetut muut ratkaisut

- Asunto Oy Kuulapuisto haluaa mahdollisuuden oman asuinrakennuksensa korottamiseen yhdellä kerroksella ja lisäksi yhtiön tontille tulisi sallia 4-kerroksinen pistetalo
- Ehdotetaan kaavaratkaisun sijaan 4-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamista Tasalankadun varrella olevalle entisen lämpökeskuksen ja pesularakennuksen tilalle. Sen pysäköintipaikat voitaisiin sijoittaa kaavaehdotuksen kerrostalotontille.

Vastine:

Asunto Oy Kuulapuiston isännöitsijän kanssa on keskusteltu useita kertoja kaavaprosessin aikana. Alustavissa vaihtoehdoissa esitettiin sekä nykyisen rakennuksen korottamista että uusia lisärakennuksia. Asunto Oy Kuulapuiston isännöitsijän mukaan lisärakentaminen ei ole ajankohtaista. Ennen kaavaehdotusta isännöitsijän kanssa sovittiin puhelinkeskustelussa, että lisärakentaminen tutkitaan erillisenä kaavana myöhemmin, jos / kun lisärakentaminen on ajankohtaista. Asunto Oy Kuulapuiston muistutuksessa ristiriitaista on se, että vastustetaan LPA-alueen laajentamista, vaikka se on edellytys myös omalle mahdolliselle lisärakentamiselle. Entisen lämpökeskuksen ja pesularakennuksen paikalle on voimassa olevan kaavan mukaan mahdollista toteuttaa III-kerroksinen asuinrakennus. Kaavataloudellisesti ei ole järkevää korottaa sitä yhdellä kerroksella ja siirtää autopaikat purettavan pientalon paikalle. Näillä alueilla on myös eri maanomistajat.