

E18 HELPIKATU

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

8. KAUPUNGINOSA (INKOINEN)

KORTTELI/TONTIT 844/8-9



Vireilletulo 29.3.2023
Kaupunkikehitysjaosto 23.8.2023
Kaupunginhallitus
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.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
Alueen yleiskuvaus	4
Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt	4
Maanomistus	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	4
Raision yleiskaava 2020	4
Asemakaava	5
Rakennusjärjestys	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	5
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	5
4.2 Osalliset ja yhteistyö	6
Osalliset	6
Vireilletulo	6
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
Viranomaisyhteistyö.....	6
4.3 Asemakaavan tavoitteet	6
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	6
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	6
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	6
5.2 Aluevaraukset.....	7
Korttelialueet	7
5.3 Kaavan vaikutukset.....	7
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	7
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	7
5.4 Ympäristön häiriötekijät	7
5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	7
5.6 Nimistö	7
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	7
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	7
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	7

Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

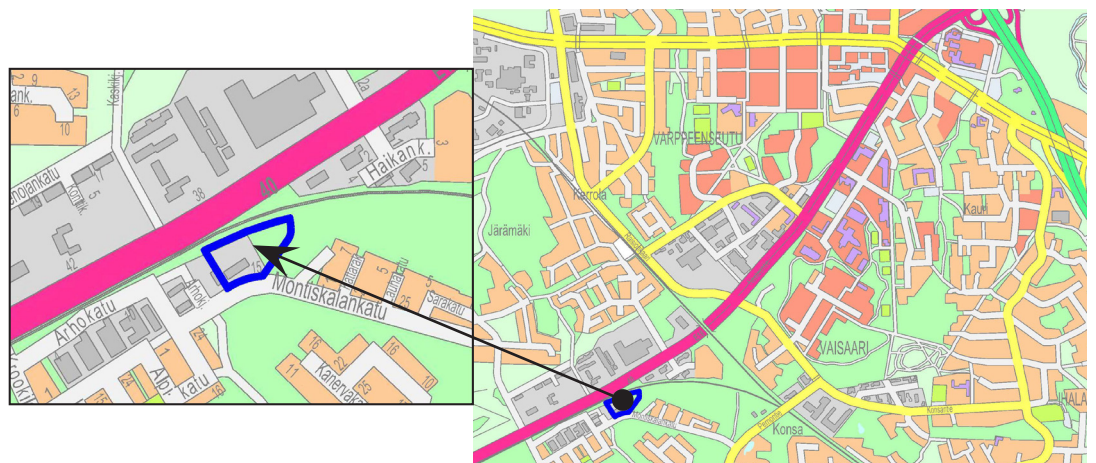
Asemakaavan muutos koskee 8. (Inkoinen) kaupunginosan korttelia/tontteja 844 6-7.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 8. (Inkoinen) kaupunginosan kortteli/tontit 844/8-9 sekä katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavamutoksen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuosalue sijaitsee 8. kaupunginosassa (Inkoinen) noin 2 km etäisyydellä Raision keskustasta lounaaseen. Kaavamuuos koskee korttelin 844 tontteja 6 ja 7. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,76 hehtaaria.



Alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

Tarve kaavamuuokselle on tullut Väylävirastolta E18 Turun kehätien (välillä Naantali - Raisio) tiesuunnitelman tarkennuttua aikaisemmasta yleissuunnitelmasta poiketen. Liikenteen toimivuuden kannalta myös lähialueen katuverkosto vaatii pieniä muutoksia. Helpikadun liittyminen Montiskalankadulle tarvitsee lisää tilaa liittymän ympäristössä. Lisätila saadaan pienentämällä korttelia 844.

Koska kaavamuuoksessa on kyse vähäisistä aluerajajoen muutoksista, jotka eivät muuta oleellisesti tonttien rakennusoikeutta tai pinta-alaa, kaavaprosessi voidaan käsitellä vaikutukseltaan vähäisenä kaavamuuoksena, jonka hyväksyy kaupunki-kehitysjaosto.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa 29.3.2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 22.5.2023
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olostä sekä ilmoitus kaava-alueen laajennuksen vireilletulosta 30.5.2023 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 30.5. – 13.6.2023
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa, 23.8.2023.
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olostä syyskuu 2023 (arvio) (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, syyskuu 2023 (arvio)
- Asemakaavaehdotus hyväksyttävänä kaupunkikehitysjaostossa, syyskuu 2023 (arvio)

2.2 Asemakaava

Asemakaavamutoksella muutetaan katualueen rajausta Helpikadun ja Montiskalankadun liittymässä. Liittymän toimivuus vaatii lisää tilaa korttelista 844. Lisätilan tarve katualueelle on 198 m², jolloin korttelialue pienenee saman verran. Korttelin rakennusoikeus pienenee vastaavasti 69 k-m². Muutettavien tonttien rakennusoikeus on yhteensä 2 603 k-m² ja pinta-ala on 7438 m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää myös tiesuunnitelmien lainvoimaisuutta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue muodostaa osan korttelista 844, joka rajoittuu etelässä Montiskalankatuun, lännessä korttelin 844 tonttiin 5, pohjoisessa rautatiealueeseen ja idässä Helpikatuun. Aluerajauksia tarkistetaan tiesuunnitelman mukaisesti.

Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt

Suunnittelualueella on muutamia rakennuksia teollisuuskiinteistön käytössä, alueen itäosa on rakentumatonta teollisuusaluetta.

Maanomistus

Alue on yksityisen ja kaupungin omistuksessa.

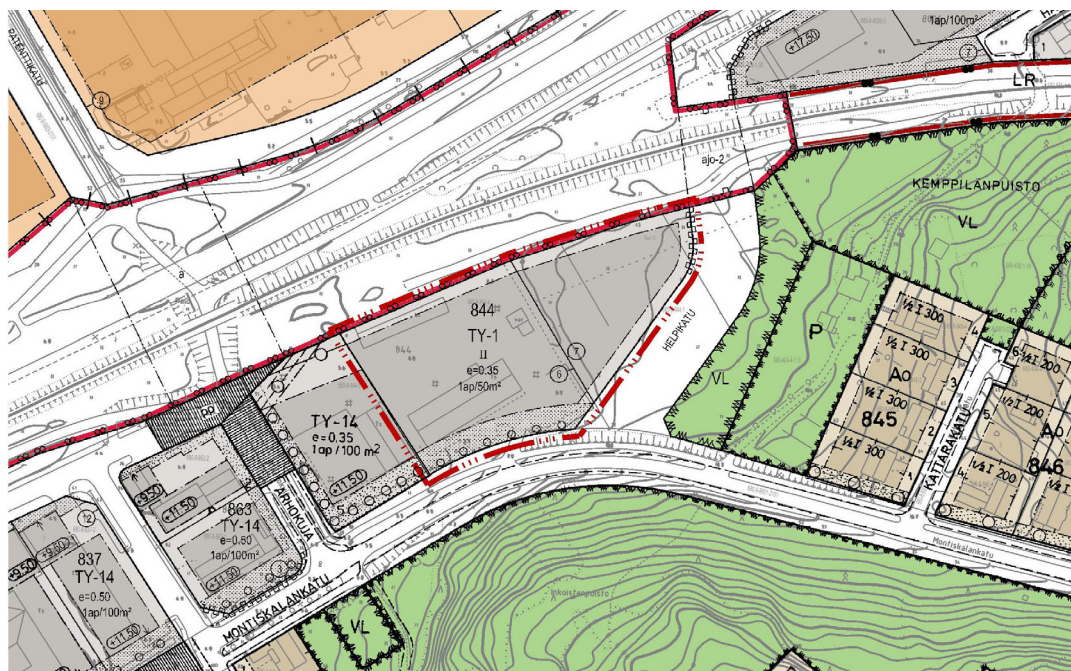
3.2 Suunnittelutilanne

Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020. Yleiskaavassa alue sijoittuu pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP). Alueelle saa sijoittaa myös muita asumismuotoja, työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemukseltaan pientaloasumisen yhteyteen.

Asemakaava

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 19.11.2021 (E18 Länsiosa). Alueella on kaavamerkintä TY-1 ja korttelin rakennusoikeus on $e=0.35$. Autopaikkamitoitus muutosalueella on $1ap/50\text{ m}^2$.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2022.

Pohjakartta

Pohjakartta on Raision kaupungin mittausspalveluiden laatima. Pohjakartta täyttää JHS 185 suositukset.

Raision kaupunki siirtyy N2000 –korkeusjärjestelmään 1.1.2016. Korkeuskäyrien luonnin lähtöaineistona on käytetty korkeusmallia, jonka ruutukoko on $2\text{ m} \times 2\text{ m}$ ja korkeustiedon tarkkuus 0,3 metriä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Väylävirasto on käynnistänyt keväällä 2021 Turun kehätien (E18) tiesuunnitelman laatimisen välillä Naantali-Raisio. Tiesuunnitelma perustuu vuonna 2020 hyväksytyyn yleissuunnitelmaan. Tiesuunnitelman tarkennuttua on ilmennyt asemakaavamuutostarpeita yleissuunnitelman yhteydessä laadittuun E18 Länsiosa -asemakaavaan ja osaan sitä ympäröivistä asemakaavoista. Tiesuunnitelma valmistuu arviolta loppuvuodesta 2023. Tiesuunnitelma voidaan toimittaa Traficomiiin (liikenne- ja viestintävirasto) hyväksyttäväksi, kun siihen liittyvät tarvittavat asemakaavamuutokset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa tai vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavamuutosten osalta kaupunkikehitysjaostossa.

E18 Helpikatu -asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa katualueen rajan sijaintia katusuunnitelman mukaisesti. Helpikadun liittyminen Montiskalankadulle tarvitsee lisää tilaa risteyksen ympäristössä. Lisätila saadaan pienentämällä korttelia 844.

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 elinvoima- ja kilpailukykytoimialan maankäyttö- ja asumispalveluista kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös muita kaupungin asiantuntijoita elinvoima- ja kilpailukykytoimialan palveluista.

Vireilletulo

Vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa, joka ilmestyi 29.3.2023.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 22.5.2023, sekä postitettu Varsinais-Suomen ELY-keskukseen.

Kaavaluonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti 30.5.-13.6.2023. Luonnoksesta ei saatu mielipiteitä. Kaavaluonnosta käsiteltiin Raision Vesi Oy:n edustajan kanssa työpalaverissa 27.6.2023.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavamuutoksena, joten viranomaisneuvotteluja ei ole tarpeen järjestää.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

E18 Helpikatu -asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa katualueen rajan sijaintia katusuunnitelman mukaisesti. Helpikadun liittyminen Montiskalankadulle tarvitsee lisää tilaa risteyksen ympäristössä. Lisätila saadaan pienentämällä korttelia 844.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Suunnitteluratkaisu perustuu Väyläviraston Turun kehätien (E18) tiesuunnitelmaan, jota laaditaan asemakaavamuutostyön rinnalla. Kaavatyön yhteydessä ei ole tarpeen laatia vaihtoehtoisia ratkaisuja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla muodostuu korttelin 844 tontit 8 ja 9 sekä katualuetta. Asemakaavamuutoksella kortteli 844 pienenee 198 m². Rakennusoikeus vähenee korttelissa 69 k-m².

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Kaavaan sisältyy ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavamuutoksena. Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Poistuva korttelinosa muutetaan katualueeksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on ennaltaan ihmisen muokkaamaa aluetta, joka asemakaavan toteuttua muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

TY-1 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

- Kullekin tontille saa rakentaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämättömän asunnon, jota ei kuitenkaan saa sijoittaa teollisuustilan ylä- tai alapuolelle.
- Alueelle sijoittuvan teollisuuden tulee olla luonteeltaan erityisesti asutuksen läheisyyteen sopeutuvaa.

5.6 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnitteluratkaisu perustuu Väyläviraston Turun kehätien (E18) tiesuunnitelmaan, jota laaditaan asemakaavamuutostyön rinnalla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja tontit on muodostettu. Turun kehätien (E18) tiesuunnitelma valmistuu arviolta loppuvuodesta 2023. Tiesuunnitelma voidaan toimittaa Traficomiin (liikenne- ja viestintävirasto) hyväksyttäväksi, kun siihen liittyvät tarvittavat asemakaavamuutokset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa tai vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavamuutosten osalta kaupunkikehitysjäostossa.

Raisiossa 23 päivänä elokuuta 2023

Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

Joonas Kärkkäinen

Maankäyttöjohtaja

Emma Kaitaa

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus-ja-maankaytto

RAISIO

08:039 E18 Helpikatu

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm	29.3.2023
Ehdotuspvm	23.8.2023
Hyväksymispvm	§ hyväksyjä
Kaava-alueen pinta-ala	0,7635
Uutta kaavaa	0,0000
Kaavanmuutosta	0,7635

käyttö- tarkoitus	kaava-alue			tehok- kuus e=	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa		uudet työpaikat	auto- paikat	tont- teja kpl
	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			
TY	0,7437	100,0	2603	0,35	0,7635	2672	-0,0198	-69			2
T YHT.	0,7437	97,4	2603	0,35	0,7635	2672	-0,0198	-69			2
kadut	0,0198	100,0					0,0198				
L YHT.	0,0198	2,6		0,00	0,0000		0,0198				
YHT	0,7635	100	2603	0,34	0,7635	2672	0,0000	-69			2

RAISIO
E 18 HELPIKATU
TILASTOLOMAKE

LIITE 1