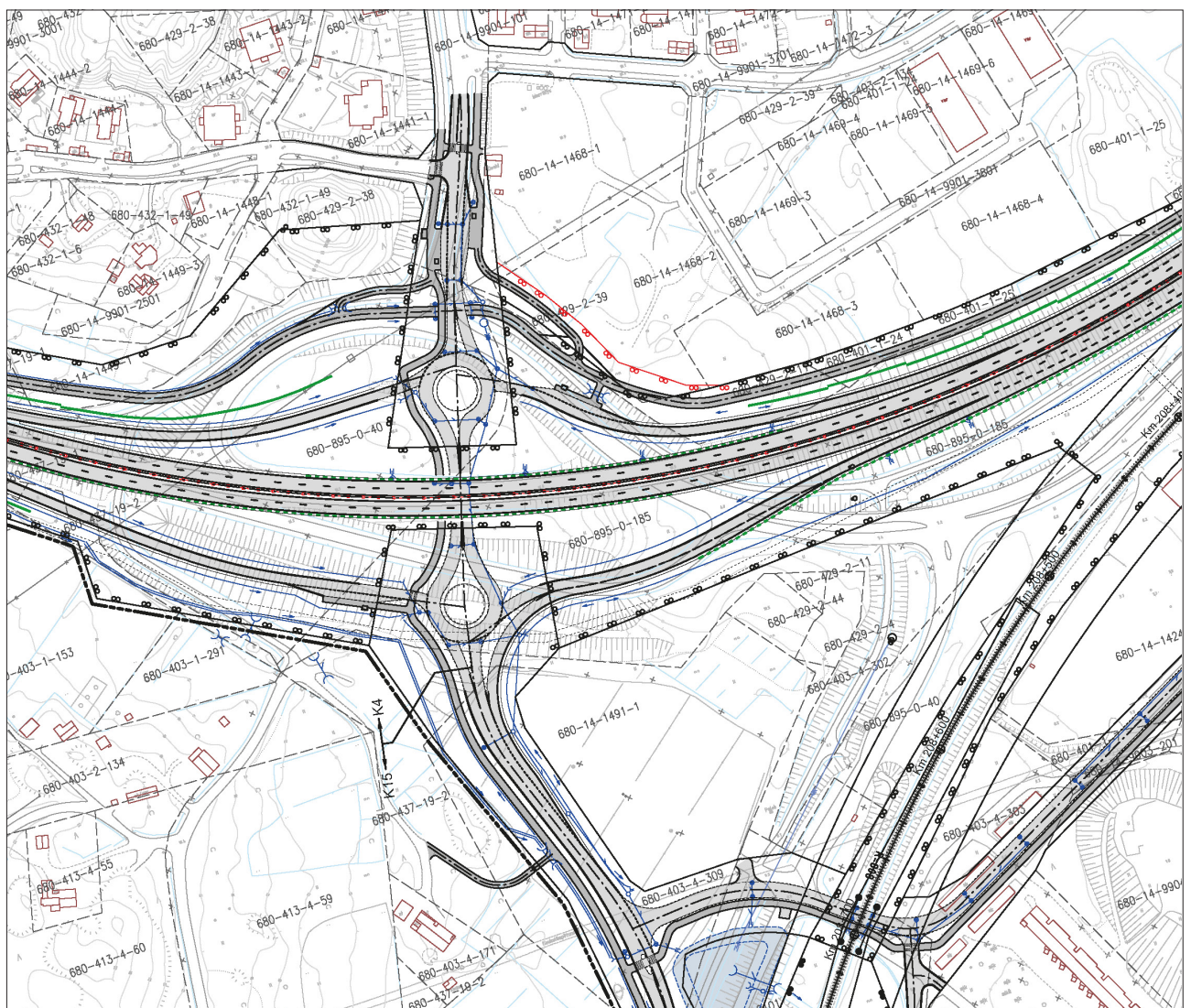


E18 KAANAAN LIITTYMÄ

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS

14. KAUPUNGINOSA (KAANAA)

KORTTELI/TONTIT 1468/4, 7-9



Vireilletulo 29.3.2023
Kaupunkikehitysjaosto 26.9.2023
Kaupunkikehitysjaosto

Kaavatunnus

Kannen kuva:

Ote E18 Turun kehätien (kt 40) parantaminen välillä Raisio - Naantali
-tietasuunnitelmasta (Väylävirasto/Ramboll 31.8.2023)

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.....	5
Raision yleiskaava 2020	5
Asemakaava	5
Rakennusjärjestys	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2 Osalliset ja yhteistyö	7
Osalliset	7
Vireilletulo	7
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
Viranomaisyhteistyö.....	7
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	8
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	8
Korttelialueet	8
Muut alueet.....	8
5.2 Aluevaraukset.....	8
Korttelialueet	8
5.3 Kaavan vaikutukset.....	8
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	8
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	8
Muut vaikutukset	8
Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	8
5.4 Nimistö	9
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	9
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	9
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	9

Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

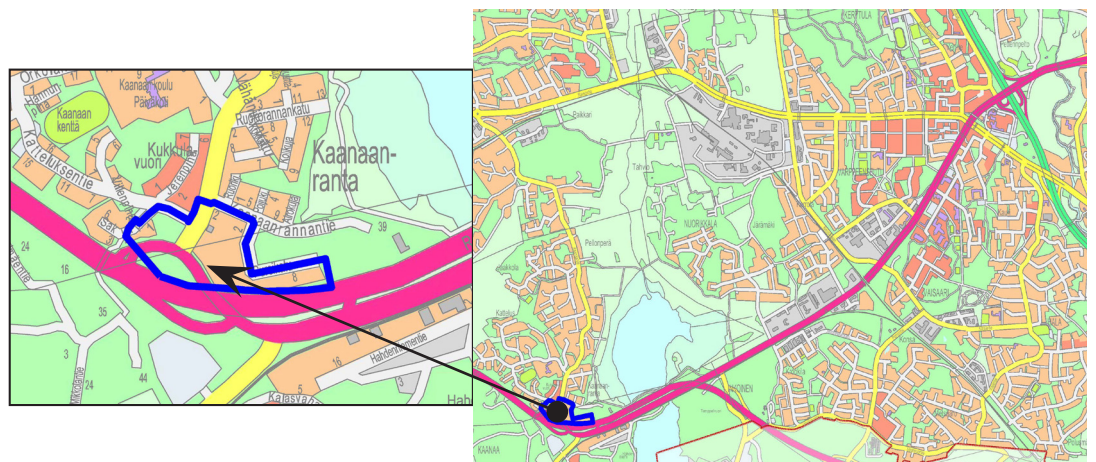
Asemakaavan muutos koskee 14. (Kaanaa) kaupunginosan korttelia/tontteja 1468/3-6 sekä liikenne-, erityis- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 14. (Kaanaa) kaupunginosan kortteli/tontit 1468/4 ja 7-9 sekä liikenne-, erityis- ja katualueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä tonteille 1468/7-9.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Kaanaan kaupunginosassa noin 4 km etäisyydellä Raision keskustasta lounaaseen. Kaavamuutos koskee E18- ja Kaanaantien liittymäaluetta sekä korttelia 1468. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria.



Alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

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.

E18 Kaanaan liittymä -asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa liikennealueen rajan sijaintia tiesuunnitelman mukaisen Kaanaan eritasoliittymän pohjoisosassa.

Tämä asemakaavamuutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, sillä kaavamuutoksella ei muuteta rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supisteta virkistysalueita, ei nosteta rakennusoikeutta tai korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, eikä heikennetä ympäristön arvojen säilymistä tai muuteta kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla (MRL 191 §). Asemakaavamuutostyö on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa 29.3.2023.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa 29.3.2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 3.4.2023
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta sekä ilmoitus kaava-alueen laajennuksen vireilletulosta 20.4.2023 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 20.4. - 4.5.2023
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa, 26.9.2023.
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta syksy 2023 (arvio) (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, syksy 2023 (arvio)
- Asemakaavaehdotus hyväksyttävänä kaupunkikehitysjaostossa, syys-talvi 2023 (arvio)

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla Turun kehätien ja Kaanaantien eritasoliittymässä, Kaanaantien länsipuolella sijaitsevaa suojaviheraluetta (EV) laajennetaan, koska tiealueen tilatarve pieneni aiemmin laadittuun yleissuunnitelmaan nähden. Kaanaantien länsipuolella liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden (K-38 ja K-23) rajaa siirretään, jotta tiesuunnitelmassa esitetyt kevyenliikenteenväylät saadaan sijoitettua niiden edellyttämille liikenne- ja katualueille. Samalla korttelialueella tarkistetaan olemassa olevat putkirasitteet, kasvillisuudelle osoitetut alueet sekä rakennusalueen rajoja nykypäivän mitoitusnormit ja alueen toteutettavuus huomioiden. Korttelialueiden kaavamääräystä tarkistetaan lisäämällä vaatimus hulevesien käsittelystä, jolloin määräyksen indeksinumero muuttuu. Pääasiallista käyttötarkoitusta ei kuitenkaan muuteta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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. Toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Kaanaantien alkupäähän nykyisen Raisionlahdentien liittymän ympäristöön. Alue on rakentunutta liikenneympäristöä, jota tullaan muuttamaan Väyläviraston suunnitelmien mukaiseksi Turun kehätien rakentuessa. Alueen lähiympäristössä on Katteluksen ja Kaanaanrannan asuinalueita.

Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt

Suunnittelualueella rakentunutta liikenneympäristöä. Korttelialueelle sijoittuu toiminnassa oleva grillirakennus, päälylystämätön pysäköintialue sekä kierrätyspiste. Alueella ei ole erityisiä suojeluarvoja.

Maanomistus

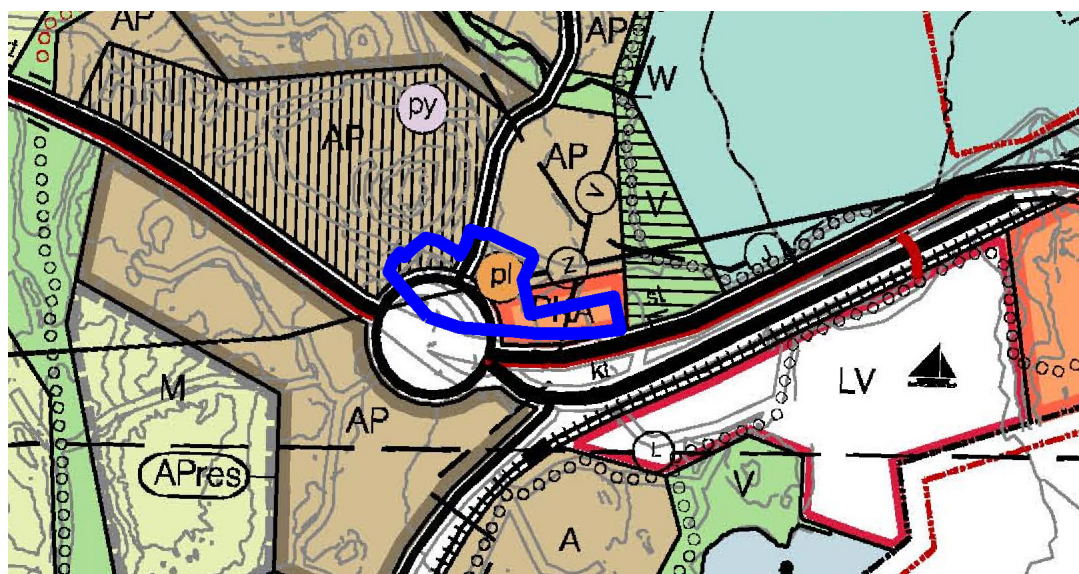
Alue on valtion ja kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020. Yleiskaavassa alueella on:

- eritasoliittymä
- vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue (PKA).
- kaupunginosakeskus tai vähintään päivittäistavarakaupan palveluja tarjoava alue (pl)
- suurjännitelinja (z)
- maanalainen vesijohtolinja (v)



Ote yleiskaavasta 2020

Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava 08:036 E18 Länsiosa (tullut voimaan 19.11.2021), sekä 14:012 Kaanaanranta (tullut voimaan 7.11.2000). Muutettavassa asemakaavassa alueella on:

- suojaviheraluetta (EV)
- liikennealuetta (LT)
- katualuetta
- johto- ja putkirasitteita
- toimisto- ja liikerakennusten korttelialuetta:

K-23 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

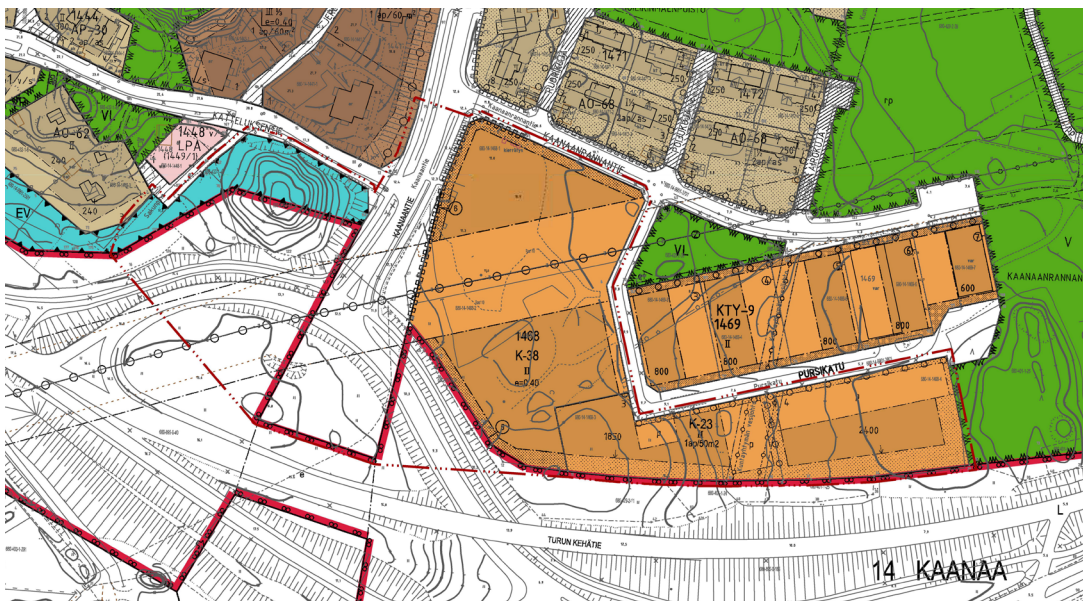
- Liike- ja toimistotilojen lisäksi korttelialueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä tutkimus-, tuotekehittely- ja valmistustiloja.
- Kerrosalasta saa rakentaa enintään 30 % julkisia palvelutiloja varten.
- Korttelialueella tapahtuvan toiminnan tulee luonteeltaan soveltua asuntojen läheisyyteen.
- Rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien tulee olla teräsohutlevyä, lasia ja betonia kuitenkin siten, että betonin osuus julkisivupinnasta saa olla enintään 40 %.
- Korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee rakennusosiensa ryhmittelyn, muotoilun, pintakäsittelyn, värityksen ja mainoslaitteiden suhteen muodostaa korkealuokkainen ympäristökuvallinen kokonaisuus siten, että rakennusmas-

soista muodostuu selkeä raja Raisionlahdentien puolelle.

- Vesikaton värin on oltava tummanharmaa.
- Ulkovarastointia ei sallita.
- Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa siten, että toimenpide naapuritontteihin tai liikennealueisiin rajautuvilta osilta aiheuttaa kaupunkikuvallista tai toiminnallista haittaa.

K-38 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Liike- ja toimistokerrosalan lisäksi korttelialueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä valmistus-, tutkimus-, tuotekehittely- tms. tiloja, varastointitilaa ja kiinteistön hoidon tai hallinnoinnin kannalta välttämättömän asunnon sekä majoitus- ym. alueelle soveltuvia palveluja.
- Julkisivuissa käytetään pääsääntöisesti harmaan eri sävyisiä metallilevyjä tai -kasetteja, rappauspintoja ja alas asti ulottuvia ikkunoita. Tehosteina voidaan käyttää muita materiaaleja, eri värejä ja erilaisia säleiköitä.
- Tontit saa aidata. Aidan enimmäiskorkeus on 2,1 m.
- Rakennukset tulee sijoittaa rakennusalueelle ja vähintään neljän metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennusten alin sallittu lattian korkeusasema on +3.50.
- Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.
- Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa siten, että toimenpide aiheuttaa kaupunkikuvallista tai toiminnallista haittaa. Hulevesien virtaamista tulee hidastaa tontilla ennen vesien johtamista kaupungin sadevesiverkkoon.
- Autopaikkoja on varattava vähintään yksi tuotanto- ja varastokerrosalan 200 m² kohti, yksi toimisto- ja liikeykerrosalan 50 m² kohti ja kaksi asuntoa kohti.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2022.

Pohjakartta

Pohjakartta on Raision kaupungin mittauspalveluiden laatima. Pohjakartta täyttää JHS 185 suosituksen.

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

E18 Kaanaan liittymä -asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa liikennealueen rajan sijaintia Kaanaan eritasoliittymän pohjoisosassa Väyläviraston tiesuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä samalla ajantasaistetaan toimisto- ja liikerakentamisen korttelialueen rakentumista ohjaavat asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

Osalliset

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

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Väylävirasto eli Väylä (ent. Liikennevirasto), Varsinais-Suomen pelastuslaitos, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

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 vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 3.4.2023, sekä postitettu Varsinais-Suomen ELY-keskukseen.

Kaavaluonnos luonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti 20.4. - 4.5.2023. Luonnoksesta ei saatu lausuntoja eikä mielipiteitä. Kaavaluonnosta käsiteltiin Raision Vesi Oy:n edustajan kanssa työpalaverissa 27.6.2023 ja kaupungin katuverkon osalta infrapalveluiden edustajan kanssa 6.9.2023.

Viranomaisyhteistyö

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Korttelialueet

Asemakaavalla muodostuu korttelin 1468 tontit 4 ja 7-9 sekä liikenne-, erityis- ja katu- ja liikennealuetta. Asemakaavamuutoksella kortteli 1468 pienenee 1398 m². Muutettavassa asemakaavassa rakennusoikeus oli osoitettu sekä tehokkuusluvulla (e=0.40) että kerrosneliömetrimäärää kuvaavalla lukuarvolla. Asemakaavamuutoksella merkintätapaa yhtenäistettiin koko korttelialueelle osoittamalla rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.45. Rakennusoikeus vähenee korttelissa 176 k-m².

Muut alueet

Asemakaava sisältää lisäksi tiesuunnitelman mukaisesti liikenne- ja katualueita sekä suojaviheraluetta, jonka pinta-ala kaavamuutoksella kasvaa.

5.2 Alueavaukset

Korttelialueet

Kaavaan sisältyy toimisto- ja liikerakentamisen korttelialuetta (K-39).

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavamuutoksena. Asemakaava ei aiheuta merkittäviä muutoksia verrattuna muutettavaan asemakaavaan.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Muut vaikutukset

Asemakaavalla mahdollistetaan E18 tien rakentaminen uusien tiesuunnitelmien mukaisesti. Ilmastokestävyyden näkökulmasta rakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tarkistettu korttelialueen kaavamerkintöjä ja toteutettavuutta: Olemassa olevat rasielinjat on huomioitu rakennusalojen rajauksissa, Pursikadun varteen edellytettävää puuriviä on kaavamuutoksella jatkettu pidemmäksi ja sen menestymisedellytyksiä on parannettu leventämällä istutuskaidan leveyttä neljään metriin. Asemakaavamuutoksella kortteliin lisättiin myös hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä, mahdollistetaan puurakentaminen, edellytetään valmiutta lisätä katoille aurinkokeräimet sekä edellytetään pyöräpysäköinnin toteuttamista. Korttelia koskeva käyttötarkoituksmerkintä on yhtenäistetty koskemaan koko korttelialuetta kuitenkin muuttamatta pääasiallista käyttötarkoitusta tai muutettavan asemakaavan pääperiaatteita.

Kaavamerkinnot ja – määräykset

K-39 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Liike- ja toimistokerrosalan lisäksi korttelialueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä valmistus-, tutkimus-, tuotekehittely- tms. tiloja, varastointitilaa ja

- kiinteistön hoidon tai hallinnoinnin kannalta välttämättömän asunnon sekä majoitus- ym. alueelle soveltuvia palveluja.
- Kerrosalasta saa rakentaa enintään 30 % julkisia palveluja varten.
 - Korttelialueella tapahtuvan toiminnan tulee luonteeltaan soveltua asuntojen läheisyyteen.
 - Korttelialueelle sijoittuvien rakennusten tulee rakennusosiensa ryhmittelyn, muotoilun, pintakäsittelyn, värityksen ja mainoslaitteiden suhteen muodostaa kaupunkikuvallisesti korkealuokkainen kokonaisuus. Kortteliin sijoittuvasta rakennusluvasta on kuultava kaavoitusta.
 - Kaanaanrannantien varrelle sijoittuvalla tontilla julkisivumateriaalina on käytettävä tiiltä tai puuta. Tiilen päälle sallitaan rappaus tai slammaus. Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.
 - Muilla rakennuspaikoilla voidaan julkisivuissa käyttää harmaan eri sävyisiä metallilevyjä tai -kasetteja, rappauspintoja ja alas asti ulottuvia ikkunoita.
 - Tehosteina voidaan käyttää muita materiaaleja, eri värejä ja erilaisia säleiköitä.
 - Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa.
 - Tontit saa aidata. Aidan enimmäiskorkeus on 2,1 m.
 - Rakennukset tulee sijoittaa rakennusalalle ja vähintään neljän metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.
 - Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.
 - Ulkovarastointia ei sallita.
 - Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa siten, että toimenpide aiheuttaa kaupunkikuvallista tai toiminnallista haittaa.
 - Korttelialueen pihoilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Kiinteistölle tulee rakentaa hulevesien viivytykskapasiteettia 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.
 - Polkupyöräpaikkoja on rakennettava kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämä määrä.

5.4 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 kaupunkikehitysjaostossa.

Raisiossa 26 päivänä syyskuuta 2023

Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

Joonas Kärkkäinen

Maankäyttöjohtaja

Emma Kaitaa

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

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

RAISIO

14:024 E 18 Kaanaan liittymä

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm	29.3.2023		
Ehdotuspvm	26.9.2023		
Hyväksymispvm	§	hyväksyjä	kk-jaosto
Kaava-alueen pinta-ala	4,2568		
Uutta kaavaa	0,0000		
Kaavanmuutosta	4,2568		

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			
K	2,1218	100,0	9548	0,45	2,2616	9724	-0,1398	-176			4
K YHT.	2,1218	49,8	9548	0,45	2,2616	9724	-0,1398	-176			4
L	0,7455	46,1			0,9990		-0,2535				
kadut	0,7361	45,6			0,7277		0,0084				
kevyt liikenne	0,1342	8,3					0,1342				
L YHT.	1,6158	38,0		0,00	1,7267		-0,1109				
EV	0,5192	100,0		0,00	0,2685		0,2507				
E YHT	0,5192	12,2		0,00	0,2685		0,2507				
YHT	4,2568	100	9548	0,22	4,2568	9724	0,0000	-176			4

RAISIO
E18 KAANAAN LIITTYMÄ
TILASTOLOMAKE

LIITE 1