

## KOTIKOIVU

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

#### 3. KAUPUNGINOSA (KERTTULA)

#### KORTTELIT /TONTIT 3010/10-11



Vireilletulo 29.3.2023  
Kaupunkikehitysjaosto 23.8.2023  
Kaupunkikehitysjaosto 25.10.2023

Kaavatunnus

**03:063**



# Sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot .....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	3
Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaava .....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
Alueen yleiskuvaus .....	4
Rakennettu ja luonnonympäristö, suojele ja häiriöt .....	4
Maanomistus .....	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	4
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	4
Maakuntakaava .....	5
Keskikaupungin osayleiskaava .....	6
Asemakaava .....	6
Rakennusjärjestys .....	7
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>7</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	7
4.3 Osalliset ja yhteistyö .....	7
Osalliset .....	7
Vireilletulo .....	7
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	7
Viranomaisyhteistyö.....	8
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	8
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	8
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>8</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	8
5.2 Mitoitus .....	8
Palvelut .....	8
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	8
5.4 Aluevaraukset.....	8
Korttelialueet .....	8
5.5 Kaavan vaikutukset.....	9
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	9
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	9
Muut vaikutukset .....	9
5.6 Ympäristön häiriötekijät .....	9
5.7 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	9
5.8 Nimistö .....	9
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>10</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	10
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	10

## Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

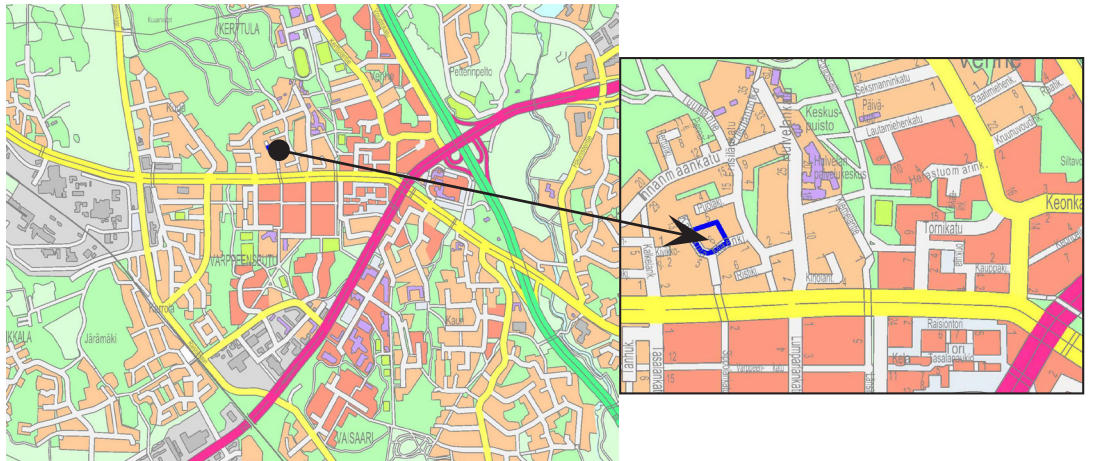
Asemakaavan muutos koskee 3. (Kerttula) kaupunginosan korttelin 3010 tonttia 9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. (Kerttula) kaupunginosan kortteli 3010 tontit 10 ja 11.

Tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kerttulan kaupunginosassa reilu puoli kilometriä Raision torilta luoteeseen. Suunnittelualue käsittää yhden kiinteistön Kalliokujan ja Mäen-  
kujan risteyksen pohjoispuolella. Kiinteistölle on rakennettu omakotitalo.



Alueen sijainti

## Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Kotikoivun asemakaavan muutos. Asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on jakaa omakotitalotontti kahdeksi tontiksi. Rakennusoikeutta korotetaan ympäristön tonttien mukaiseksi.

Koska kaavamuutoksessa on kyse olemassa olevan pientalotontin jakamisesta ja melko vähäisestä rakennusoikeuden lisäyksestä, kaavaprosessi voidaan käsitellä vaikutukseltaan vähäisenä kaavamuutoksena, jonka hyväksyy kaupunkikehitysjaosto.

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireille tulosta vuoden 2023 kaavoituskatsaus (29.3.2023)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 22.5.2023
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta toukokuussa 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 olosta (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut) 1.9.2023
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo (vähintään 14 vrk), 1.9. - 15.9.2023
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaoston hyväksyttävänä, 25.10.2023

Mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja, em. aikatauluarviota joudutaan muuttamaan.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavaan sisältyy erillispientalojen korttelialuetta (AO) 2851 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on 500 k-m<sup>2</sup>.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua pientaloaluetta.

Vesihuoltoverkosto sijoittuu ympäröiville katualueille.

### Rakennettu ja luonnonympäristö, suojeleminen ja häiriöt

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja.

Suunnittelualueen länsiosaan on rakennettu pientalo, itäosa on tasaista nurmikoista pihapiiriä. Suunnittelualueella ei ole inventoituja luonnonympäristön arvoja.

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

### Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitseva kiinteistö (kiinteistötunnus 680-410-8-27) on yksityisomistuksessa. Raision kaupunki omistaa ympäröivät katualueet.

Maankäyttösopimuksen tarve syntyy, jos kiinteistölle osoitetaan yli 500 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta, kuitenkin niin, että oleva rakennuspaikka ja sen lisäksi yksi uusi rakennuspaikka voidaan osoittaa tonteiksi ilman maankäyttösopimusta ylittämättä em. rakennusoikeutta.

## 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 monikeskuksista, 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 joukkoliikennettä 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 liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

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

### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:**

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

### **Maakuntakaava**

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. Suunnitteluala sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

## TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK)

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

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

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueen rajauksen sisälle:

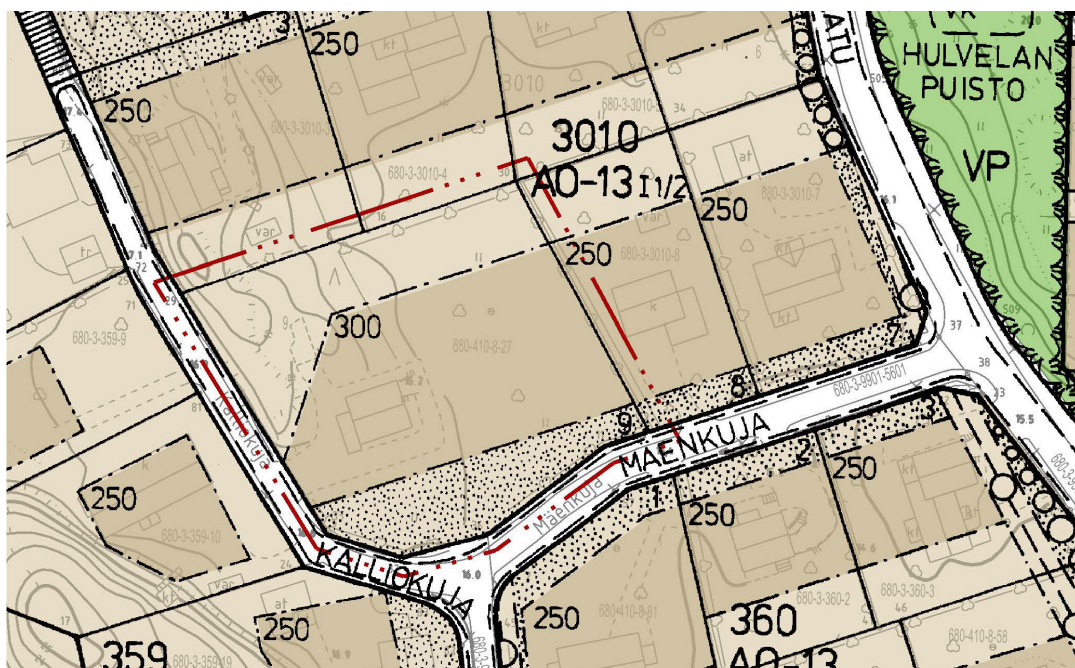
**KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)** Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:** Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

## Keskikaupungin osayleiskaava

Keskikaupungin osayleiskaavan mukaan (vahv. 2015) alue on Asuntoaluetta (A-3). Alue on tarkoitettu talotyyppijakaumaltaan monipuoliseksi. Alueelle saa sijoittua myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

## Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta



Kaavamuutosalueella on voimassa 6.6.1983 voimaan tullut asemakaava. Siinä suunnittelualue on erillispientalojen asuinrakennusten korttelialuetta (AO-13). Rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>, ja suurin sallittu kerrosluku on I 1/2. Asemakaavassa on lisäksi mm. rakennusten materiaaleja ja pihajärjestelyjä koskevia määräyksiä.

## 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

Kaavatyö laaditaan maanomistajan aloitteesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2023, joka on julkaistu 29.3.2023.

### 4.3 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 kaavoitus-arkkitehti Eveliina Eteläkoski ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

#### Vireilletulo

Kaavamuutoshanke on tullut vireille 29.3.2023 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 29.3.2023.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 22.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin Varsinais-Suomen Ely-keskukseen.

Kaavaluonnos luonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti 30.5.-13.6.2023. Luonnoksesta ei saatu mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Caruna Oy:ltä ja Raision Vesi Oy:ltä. Caruna Oy totesi lausunnossaan, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta sähkönjakeluun. Raision Vesi Oy ilmoitti

lausunnossaan, että kaava-alue sijaitsee yhtiön vesijohdon ja jätevesiviemärin toiminta-alueella sekä hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Muodostuvat uuden kiinteistön tulee liittyä vesihuollon verkostoihin. Liitospaikat osoittaa Raision Vesi Oy. Vesihuollon liittymismaksu peritään normaalisti yhtiön kulloinkin voimassa olevan liittymismaksutaksan perusteella. Raision Vesi Oy:n lausunnossaan ilmoittavat toimitatavat ovat nykyisen käytännön mukaisia, eivätkä edellytä muutoksia kaavaan. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia kaavaan. Kaavaehdotukseen on täydennetty kaavamääräykset. Kaavaehdotuksesta ei ole tarpeen pyytää uusia lausuntoja (sovittu sähköpostitse / puhelimitse lausunnon antajien kanssa 8.8.2023).

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 1.9-15.9.2023. Kaavaehdotuksesta ei ollut tarpeen pyytää lausuntoja. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotukseen ei ollut tarpeen tehdä muutoksia, joten se voidaan valmistella hyväksyttäväksi.

## **Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavan muutoksesta ei ole tarpeen järjestää viranomaisneuvotteluja. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti kaavaluonnoksen yhteydessä, että se ei anna lausuntoa kaavasta.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Tavoitteena on jakaa omakotitalotontti kahdeksi tontiksi. Rakennusoikeutta korotetaan ympäristön tonttien mukaiseksi.

### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Suunnitteluratkaisu perustuu maanomistajan laatimiin luonnoksiin. Kaavatyön yhteydessä ei ole tarpeen laatia vaihtoehtoisia ratkaisuja.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Asemakaavaan sisältyy erillispientalojen korttelialuetta (AO) 2851 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on 500 k-m<sup>2</sup>.

### **5.2 Mitoitus**

Kaavaan sisältyy kaksi omakotitalotonttia. Arvioitu asukkaiden kokonaismäärä on siten noin 7 asukasta, josta noin puolet on uusia asukkaita.

Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikkaa kutakin tonttia kohti.

### **Palvelut**

Kaava-alueelle ei sijoitu palveluja. Raision keskustan palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä.

### **5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Kaavamääräykset ovat yhdenmukaiset ympäristön tonttien kanssa.

### **5.4 Aluevaraukset**

#### **Korttelialueet**

Asemakaavaan sisältyy erillispientalojen korttelialuetta (AO) 2851 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on 500 k-m<sup>2</sup>.

## 5.5 Kaavan vaikutukset

Suunniteltu rakentaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaista. Rakentaminen tukeutuu jo olemassa oleviin katu- ja yhdyskuntatekniikan verkostoihin. Kaavan toteuttaminen ei edellytä verkostojen lisärakentamista. Yleisesti ottaen yhdyskuntarakenteen hallittu tiivistäminen edistää palvelujen ja julkisen liikenteen järjestämisen edellytyksiä. Tässä kaavassa alueelle muodostuu yksi uusi omakotitalon rakennuspaikka, joten vaikutukset ovat kokonaisuudessaan vähäiset.

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella ei ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Kaava-alue on osa Raision asemakaavoitettua taajama-aluetta. Rakentamista ohjataan ympäristön rakennuspaikkojen mukaisilla kaavamääräyksillä. Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei sijoitu inventoituja luonnonympäristön arvoja. Alue on voimassa olevassakin kaavassa erillispientalojen korttelialuetta. Suunnittelualue on osa rakennettua pihapiiriä, eikä siellä ole varsinaisesti luonnontilaista luonnonympäristöä. Kaavamuutoksella ei siten juurikaan ole vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön.

### Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutusta alueen liikennemääriin tai liikennejärjestelyihin. Alueen verkostot on jo rakennettu. Ilmastokestävyyden näkökulmasta rakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja nykyisen verkoston hyödyntäminen on kuitenkin ilmaston kannalta kannatettava ja kestävä tapa kaupungin laajentumiselle ja kasvulle. Rakennuspaikka mahdollistaa kestävät elämäntapavalinnat kuten tukeutumisen joukkoliikenteeseen ja kevyeen liikenteeseen.

## 5.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä kuten melua, pölyä, hajuja tai pilaantunutta maaperää.

## 5.7 Kaavamerkinnot ja –määräykset

AO-118 Erillispientalojen korttelialue.

- Rakennusten kattotyypinä on käytettävä harjakattoa, jolloin kattokaltevuus on 1:2 – 2:1 1½ -kerroksissa rakennuksissa ja 1:3 – 1:1,5 I –kerroksisissa rakennuksissa.
- Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila.
- Tontit on aidattava yleisiä alueita sekä naapuritonttia vastaan tiheällä pensasaidalla tai tiiviillä lauta-aidalla. Olemassa olevia pensasaitoja on käytettävä hyväksi.
- Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikka kutakin tonttia kohti.

## 5.8 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutos on luonteeltaan tekninen, eikä siitä ole laadittu muuta havainnollistavaa materiaalia.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakennusoikeuden tarkistus on vähäinen, eikä maankäyttösopimusta siten tarvita. Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman ja tontit on muodostettu. Toteuttaminen ei edellytä katujen tai yhdyskuntatekniikan verkoston lisärakentamista.

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](https://raisio.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus-ja-maankaytto)



# RAISIO

## 03:063 Kotikoivu

Kaavan numero ja nimi

## TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm 29.3.2023  
Ehdotuspvm 23.8.2023  
Hyväksymispvm § ..... hyväksyjä .....

Kaava-alueen pinta-ala 0,2791  
Uutta kaavaa 0,0000  
Kaavanmuutosta 0,2791

Asukkaat *)		
A, AK	64,2	k-m <sup>2</sup> /asukas
AR, AP	49,2	k-m <sup>2</sup> /asukas
AO	3,5	asukas/tontti

käyttö- tarkoitus	kaava-alue			tehok- kuus e=	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa		auto- paikat	tont- teja kpl	kaikki asukkaat yht.
	pinta-ala ha	pinta- ala%	rak.oik. k-m <sup>2</sup>		pinta-ala ha	rak.oik. k-m <sup>2</sup>	pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m <sup>2</sup>			
AO	0,2791	100,0	500	0,18	0,2791	300	0,0000	200	4	2	7
<b>A YHT.</b>	<b>0,2791</b>	<b>100,0</b>	<b>500</b>	<b>0,18</b>	<b>0,2791</b>	<b>300</b>	<b>0,0000</b>	<b>200</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
<b>YHT</b>	<b>0,2791</b>	<b>100</b>	<b>500</b>	<b>0,18</b>	<b>0,2791</b>	<b>300</b>	<b>0,0000</b>	<b>200</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>7</b>

\*) Kaavan mahdollistama arvio asukkaista. Kerrosala- ja tonttilaskelmaan on otettu mukaan 33 kerrostaloa (1016 huoneistoa), 143 rivitaloa (769 huoneistoa) ja 158 omakotitaloa Metsäkallan, Nuorikkalanmetsän, Puromyllyn, Kaurinlaakson, Ihalan, Sommaron ja Etelä-Kuninkojan alueelta.

RAISIO  
KOTIKOIVU  
TILASTOLOMAKE

LIITE 1