

raisio

IHALANMUTKA

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

7. KAUPUNGINOSA (IHALA)

KORTTELI/TONTTI 742/9



Vireilletulo 29.3.2023
Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2023
Kaupunkikehitysjaosto

Kaavatunnus

RAISIO | KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT | MAANKÄYTTÖ- JA ASUMISPALVELUT

07:033

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	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
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
Raision yleiskaava 2020	6
Asemakaava	7
Rakennusjärjestys	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2 Osalliset ja yhteistyö	8
Osalliset	8
Vireilletulo	8
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	8
Viranomaisyhteistyö.....	9
4.3 Asemakaavan tavoitteet	9
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1 Kaavan rakenne	10
5.2 Mitoitus	10
Palvelut	10
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.4 Aluevaraukset.....	10
Korttelialueet	10
Muuta alueet.....	10
5.5 Kaavan vaikutukset.....	10
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
Vaikutukset liikenteeseen	11
Sosiaaliset vaikutukset	11
Ilmastovaikutukset.....	11
5.6 Ympäristön häiriötekijät	11
5.7 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	12
5.8 Nimistö	12
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	12
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	13

Selostuksen liitteet

1. Valmisteluvaiheen ja kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
2. Vaihtoehtovertailun havainnekuvia
- 3 Tilastolomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

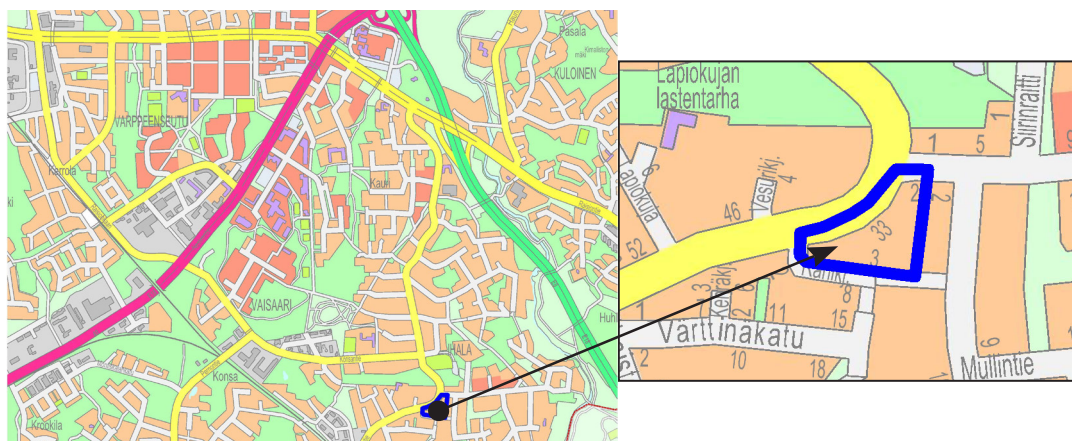
Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 7 (Ihala) kortteli/tontteja 742/6-8.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 7 (Ihala) kortteli/tontti 742/9 sekä katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ihalan kaupunginosassa noin kaksi kilometriä Raision torilta kaakkoon. Suunnittelualueita rajaavat likimääräisesti Ihalantie, Knuutinkujan, Mullintien varren pientalokiinteistöt ja Rahikuja. Suunnittelualue on rakentamaton.



Alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Ihalanmutkan asemakaavan muutos. Asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on tiivistää tontinkäyttöä tutkimalla voimassa olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrää sekä uudelleenmassoittelua ja säilyttää enemmän tontilla olevaa aluetta luonnonmukaisena.

Koska kaavamuutoksessa on kyse rakentamattoman asuinkorttelialueen kerrosluvun tarkistuksesta ja vähäisestä rakennusoikeuden lisäyksestä, kaavaprosessi voidaan käsitellä vaikutukseltaan vähäisenä kaavamuutoksena, jonka hyväksyy kaupunkikehitysjaosto.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Maanomistajan kaavoitusanomus 5.12.2022, täydennys 8.2.2023
- Kuulutus vireille tulosta vuoden 2023 kaavoituskatsaus (29.3.2023)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 3.5.2023 ja 12.6.2023.
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 31.8.2023 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 31.8.-15.9.2023
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa, 11.12.2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision

- kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, alkuvuodesta 2024 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaoston hyväksyttävänä, keväällä 2024 (arvio)

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

2.2 Asemakaava

Asemakaavaan sisältyy asuinrakennusten korttelialuetta (A) 7862 m² ja katualuetta 64 m². Rakennusoikeus säilyy ennallaan (asuinrakennuksille yhteensä 3440 k-m²).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä kunnallistekniikan verkoston lisärakentamista. Rakentaminen voidaan aloittaa jo ennen Rahikujan kehittämistoimenpiteitä. Kaavan toteuttaminen voi siten alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja tontti on muodostettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettu asuinalueita. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee I-kerroksinen uudehko kaupparakennus ja 1970-luvun kerrostalo, jossa on 3 asuinkerrosta ja lisäksi osittain maanpäälle sijoittuva kellarikerros. Muuten lähialueen rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista. Myös suunnittelualueella on sijainnut asuinrakennuksia. Ilmakuvatarkastelun perusteella ne on purettu noin vuoden 2000 tienoilla.

Vesihuoltoverkosto sijoittuu ympäröiville katualueille.

Rakennettu ja luonnonympäristö, suojeleminen ja häiriöt

Suunnittelualue on rakentamaton, eikä siellä ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja.

Kasvillisuudeltaan alue on pääosin ruohovaltaista niittyä, eikä sinne sijoitu inventoituja luonnonympäristön arvoja. Lehtipuita kasvaa alueen pohjoisosassa ja länsikärjessä. Alue on maastoltaan lähes tasaista. Maasto laskee erittäin loivasti kaakkoon. Ihalantien kadunpinta on pari metriä tonttia korkeammalla.

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitseva kiinteistö 680-7-742-1) on yksityisomistuksessa (Asunto Oy Rahikuja, c/o Hartela Länsi-Suomi Oy). Raision kaupunki omistaa ympäröivät katualueet.

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 vähähiiliselä 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 arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä 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.

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK)

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

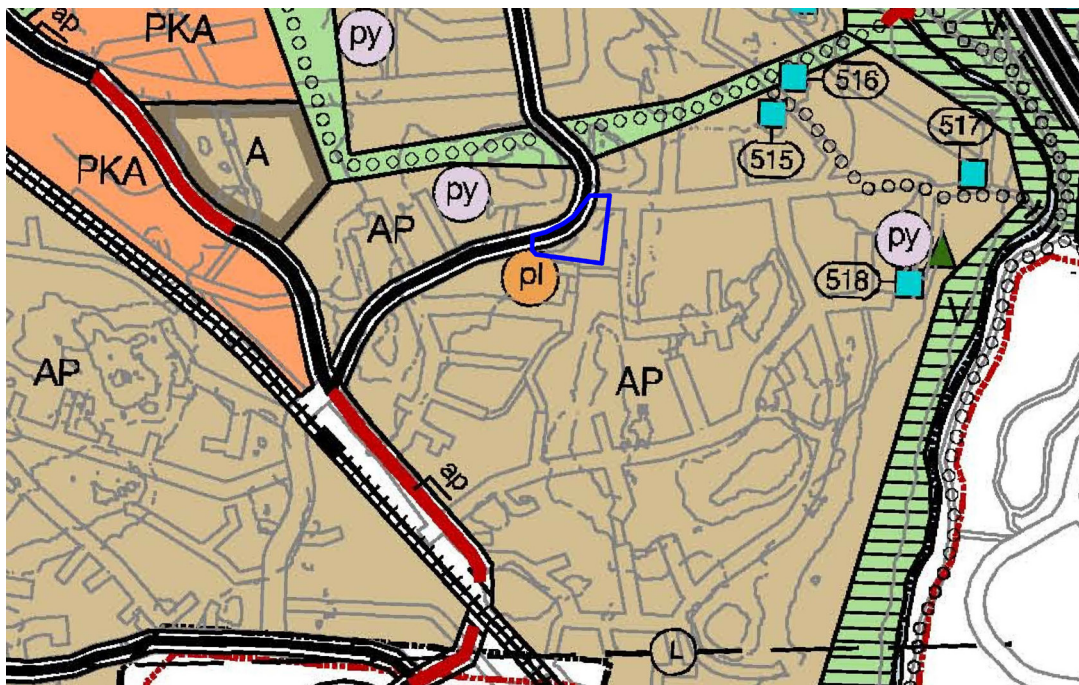
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet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

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueen rajauksen sisälle:

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

Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020. Siinä suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue on pääasiassa täydentyvä. Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, eri tehokkuuksilla rakennettavia ja viihtyisiä pientaloryhmiä viheralueineen. Alueelle saa sijoittaa myös muita asumismuotoja, työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemukseltaan pientaloasumisen yhteyteen.



Ote yleiskaavasta 2020

Asemakaava

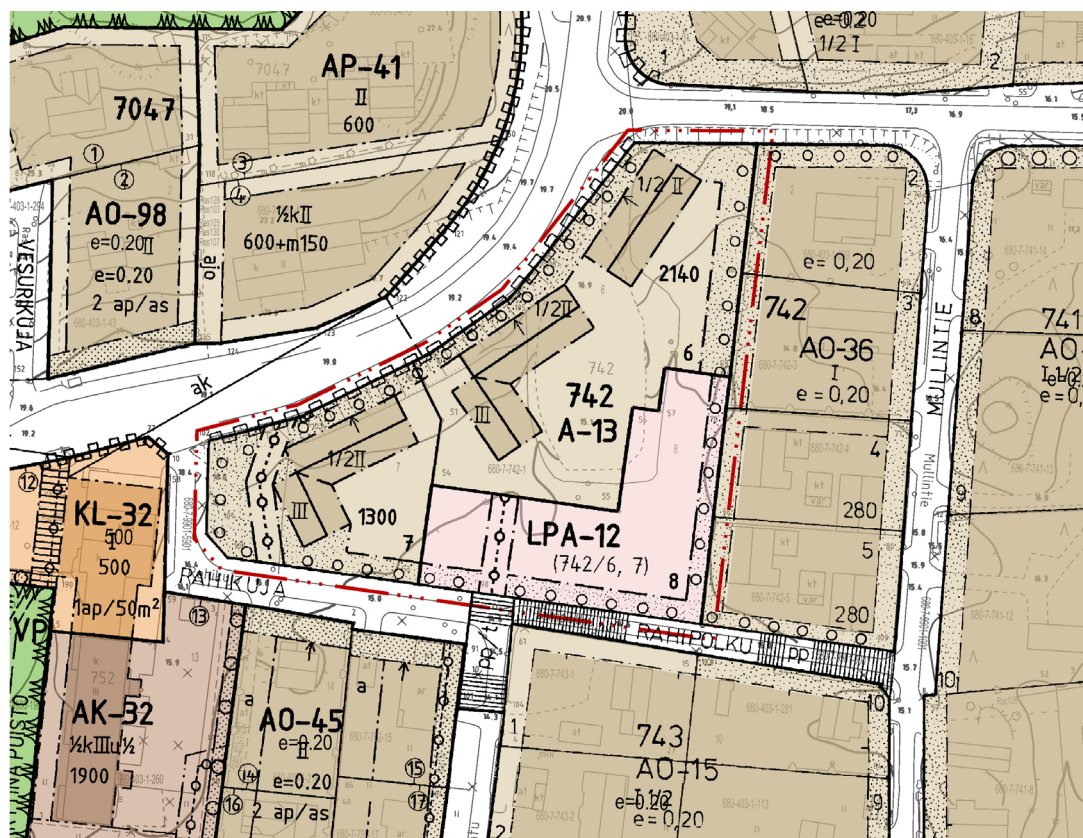
Kaavamuutosalueella on voimassa 13.12.1999 hyväksytty ja 28.1.2000 voimaan tullut asemakaavamuutos. Siinä suunnittelualue on asuinrakennusten korttelialuetta (A-13) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA-12). Korttelialueelle voidaan rakentaa asuin- ja rivitaloja. Rakennusoikeus (yhteensä 3440 k-m²) sijoittuu kolmelle eri rakennusalueelle. Suurin sallittu kerrosluku on 1/2 II – III.

A-13

- Korttelialueelle voidaan rakentaa kerros- tai rivitaloja.
- Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä beigeä tiiltä, katteena harmaata betonikattotiiltä. Täydentävänä julkisivumateriaalina voi olla vaalea peittomaalattu lauta.
- Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.
- Jokaisella asunnolla on oltava osittain näkösuojattu ulko-oleskelutila.
- Yhteisiä leikki- ja ulko-oleskelutiloja on rakennettava vähintään 10m² asuntoa kohti.
- Tontille on rakennettava 1 autopaikka 60 m² kohden.
- Rakennusten 1. kerros tulee rakentaa lhalantietä ylempään tasoon.
- Sisäänkäynnit tulee järjestää sekä lhalantien että pihan puolelta.

LPA-12

- Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa
- Korttelialueelle voidaan rakentaa autokatoksia, joiden tulee sijoitukseltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään muodostaa yhtenäinen kokonaisuus niiden rakennusten kanssa, joiden autopaikkoja alueelle sijoittuu. Autokatoksen yhtäjaksoinen pituus voi olla enintään 20m.



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 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 (kaavoitusanomus Hartela Länsi-Suomi Oy).

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 kaavoitusarkkitehti 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.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 3.5.2023 (asia jäi pöydälle) ja 12.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin Varsinais-Suomen Ely-keskukseen.

Kaavaluonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti 31.8.-15.9.2023. Kaikille avoin yleisötilaisuus pidettiin Raision valtuustosalissa 31.8.2023 klo 18.00-19.30. Tilaisuuteen osallistui 10 lähikiinteistöjen asukasta. Tilaisuudesta on laadittu muistio. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Caruna Oy:ltä. Varsinais-Suomen ELY-keskus lähetti mielipiteen, ja Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, että ei anna lausuntoa. Kaavan valmisteluvaiheen ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana jätettiin yhteensä kuusi mielipidettä. Osa mielipiteistä on saapunut samoilta henkilöiltä ja osassa mielipiteistä on useita allekirjoittajia. Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Liite1: Kaavaluonnoksen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Valmisteluvaiheen kuulemisen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset:
Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset:

- Rakennusoikeuden määrä on muutettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi (asuinrakennuksille yhteensä 3440 k-m²).
- Kaupunki käynnistää lhalantien kehittämissuunnitelman laatimisen, johon sisältyy myös Rahikujan kehittämistoimenpiteet. Kaavaehdotuksessa varaudutaan Rahikujan kehittämistoimenpiteisiin leventämällä Rahikujan katualue 12 metrin leveyiseksi lhalantien risteuksen läheisyydessä.
- Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräykset. Kaavamääräykset laaditaan joustavasti siten, että alueelle voidaan toteuttaa joko rivitaloja tai enintään IV-kerroksisia kerrostaloja. Kaavamääräyksillä sopeutetaan uudet rakennukset olemassa olevaan ympäristöön.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta ei ole tarpeen järjestää viranomaisneuvotteluja. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, että kaavasta ei ole tarpeen pyytää lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi kaavaluonnoksesta kommentit.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on tiivistää tontinkäyttöä tutkimalla voimassa olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrää sekä uudelleenmassoittelua ja säilyttää enemmän tontilla olevaa aluetta luonnonmukaisena.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutos käsittää yhden asuinkorttelin. Suunnitteluratkaisu perustuu maanomistajan laatimiin luonnoksiin. Vaihtoehtoina on tarkasteltu voimassa olevan kaavan mukaista suunnitteluratkaisua (kolme enintään III-kerroksista asuinkerrostaloa) ja kaavoitusanomuksen mukaista ratkaisua (kaksi enintään IV-kerroksista asuinkerrostaloa). Vaihtoehtoverailu on tehty mallintamalla näkymäkuvia yläviis-tosta, lhalantielta sekä naapurikiinteistöjen suunnista. Vaihtoehtotarkastelun mallinnuskuvat on myös esitelty osallisille yleisötilaisuudessa 31.8.2023.

Liite 2: Vaihtoehtoverailun havainnekuvia

Naapuritalojen varjostuksen suhteen vaihtoehtojen välillä ei ole merkittävää eroa. Rakennukset varjostavat lähinnä omaa pihaa ja lhalantietä. IV-kerroksiset rakennusmassat mahdollistavat tontilla olevan puuston säilyttämisen ja laajemmat istutettavat alueet. Kaupunkikuvallisesti IV-kerroksiset rakennusmassat erottuvat pientaloym-päristöstä enemmän, mutta vaikutuksia voidaan lieventää arkkitehtisuunnittelun keinoin. Tontin lounaispuolella olevassa kerrostalossa kattomateriaali on ulotettu myös ylimmän asuinkerrostalon julkisivumateriaaliksi, ja räystäslinja muodostuu siten ylimmän asuinkerroksen alapuolelle. Ratkaisu saa rakennuksen näyttämään visuaalisesti matalammalta. Samoin rakennusmassan jako osiin julkisivumateriaalien ja värien vaihtelulla sopeuttaa rakennuksen ympäristöön. Tavoitteena on kaupunkipientalomainen (townhouse) arkkitehtuuri.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Voimassa olevan kaavan autopaikkojen korttelialue (LPA) liitetään asemakaava-muutoksessa osaksi tonttia. Tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A), mikä mahdollistaa sekä rivitalojen että asuinkerrostalojen rakentamisen

5.2 Mitoitus

Asuinrakennusten rakennusoikeus on yhteensä 3440 k-m², mikä vastaa noin tehokkuuslukua $e=0.43$. Kaavan rakennusala on merkitty koko tontin alueelle lukuun ottamatta tontin rajoilla olevia istutusalueita. Rakennusoikeus on käytettävissä kokonaisuudessaan myös II-kerroksisina rivitaloina toteutettuna. Tällöin muodostuu tiivis rivitaloalue. Asuinkerrostaloina toteutettuna osa tontista jää rakentamatta ja rakentamattomat alueet on istutettava monipuolisella kasvillisuudella.

Maanomistajan laatimissa tontinkäyttöluonnoksissa alueelle rakennetaan kaksi IV-kerroksista kerrostaloa. Asuntoja on yhteensä 50 kpl. Arvioitu asukasmäärä on noin 100 asukasta.

Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava asuinkerrostaloille 1 ap / 85 k-m² ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / alkava 15 asuntoa. Rivitaloille autopaikkoja on rakennettava 1,5 ap / asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / alkava 7 asuntoa. Maanomistajan tontinkäyttöluonnoksien mukaan autopaikkoja toteutetaan noin 60 kpl.

Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu palveluja. Välittömään lähiympäristöön sijoittuu ruoka-kauppa, pub (tällä hetkellä suljettu), päiväkotia (Laipiokujan lastentarha) ja alakoulu (Konsan koulu).

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennettavan ympäristön laatua ohjataan mm. kaavamääräyksillä käytettävistä julkisivumateriaaleista, kattomuodoista, rakennusten korkeusasemista sekä pihan ja istutusten määrästä.

Alueella olevan ojan kohdalle on merkitty rasite pintavesien johtamista varten (hule). Ojaan puretaan lhalantieltä tulevan hulevesiviemärin vedet.

5.4 Aluevaraukset

Korttelialueet

Kaavaan sisältyy asuinrakennusten korttelialuetta (A) 7862 m². Alueelle saa rakentaa kerros- tai rivitaloja.

Muuta alueet

Kaavaan sisältyy katualuetta (Rahikuja) 64 m².

5.5 Kaavan vaikutukset

Suunniteltu rakentaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaista. Kaavamuuotosalue on voimassa olevassa kaavassa tarkoitettu asuinrakennuksille. Kaavamuuotoksella parannetaan sen toteutamisedellytyksiä. Yhdyskuntarakenteen hallittu tiivistäminen edistää palvelujen ja julkisen liikenteen järjestämisen edellytyksiä. Rakentaminen tukeutuu jo olemassa oleviin katu- ja yhdyskuntateknikan verkostoihin. Kaavan toteuttaminen ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen lisärakentamista.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella ei ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Kaava-alue on osa Raision asemakaavoitettua taajama-aluetta. Rakentaminen ei juurikaan varjosta lähiympäristön pientaloja. Rakennusten ulkoarkkitehtuurista on annettu kaavamääräyksiä, joilla sopeutetaan uusi rakentaminen ympäristön rakennuskantaan. Tavoitteena on kaupunkipientalomainen (townhouse) arkkitehtuuri.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei sijoitu inventoituja luonnonympäristön arvoja. Alue on tällä hetkellä ruohovaltaista niittyä, jossa kasvaa muutamia lehtipuita lähinnä alueen pohjoisosassa. Alue on asuintontti jo voimassa olevassa kaavassa. Kaavamuutoksella on hyvin vähän vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön. Kaavamääräyksissä edellytetään, että tontille jäävät rakentamattomat alueet istutetaan monipuolisella kasvillisuudella.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalueella on liittymäkielto Ihalantielle, joten tontin liikennöinti tapahtuu Rahikujan kautta. Liikennemäärä ei lisäännä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Rakentamattoman tontin rakentaminen lisää kuitenkin liikennettä etenkin Rahikujalla huomattavasti tämänhetkiseen tilanteeseen verrattuna. Lisärakentamisen tuoma liikennemäärän kasvu ja lasten liikkumisen turvallisuus aiheuttavat huolta lähiympäristön asukkaissa. Rahikujan asfaltoitu katualue on kapea (noin 4 m). Rahikujan muutostarpeet tutkitaan Ihalantien kehittämissuunnitelman yhteydessä. Ihalantien kehittämissuunnitelman laatiminen on käynnistymässä Raision infrapalveluiden toimesta. Kaavaehdotuksessa varaudutaan Rahikujan kehittämistoimenpiteisiin leventämällä Rahikujan katualuetta Ihalantien risteuksen läheisyydessä.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen nykyinen rakennuskanta koostuu hyvin suurelta osin pientaloista. Kaavan toteuttaminen todennäköisesti lisää pienten asuntojen tarjontaa alueella ja monipuolistaa alueen rakennuskantaa. Asuinalueiden eriytymisen ehkäisyn kannalta on hyvä, että kaikilta asuinalueilta löytyy erikokoisia asuntoja, erilaisia asuntotyyppisiä ja eri omistusmuotoja. Tällöin asukkaan ei tarvitse elämäntilanteen muuttuessa muuttaa pois tutulta alueelta. Asuinalueiden eriytymisen ehkäisy on myös yksi Raision strategian tavoitteista.

Ilmastovaikutukset

Suunnittelualue on jo voimassa olevassa asemakaavassa asuintontti. Kaavamuutoksella parannetaan sen toteuttamisedellytyksiä. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään ja hyödyntää olemassa olevia katu- ja yhdyskuntatekniikan verkostoja. Alueella on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Autopaikkamääräyksen lisäksi kaavassa edellytetään polkupyöräpaikkojen rakentamista (2 polkupyöräpaikkaa / asunto ja paikoista 50% on sijoitettava lukittuihin sisätiloihin). Alueella ei ole inventoituja luonnonympäristön arvoja. Kaavamääräyksillä edellytetään rakentamatta jäävien tontin osien istuttamista monipuolisella kasvillisuudella. Rakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin. Ilmastokestävään rakentamiseen ohjeistetaan kaavamääräyksellä "Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa. Autosuojissa tulee suosia viherkattoja". Hulevesien viivytyskapasiteettia on rakennettava 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä kuten melua, pölyä, hajuja tai pilaantunutta maaperää. Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta alueelle em. ympäristöhäiriöitä.

5.7 Kaavamerkinnot ja – määräykset

A-23 Asuinrakennusten korttelialue

- Korttelialueelle voidaan rakentaa kerros- ja / tai rivitaloja.
- Julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä, rappausta tai puuverhousta.
- Asuinkerrostalojen massoittelemien ja julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan kaupunkipientialomaisia. Asuinkerrostaloissa rakennusmassa tulee jakaa osiin julkisivumateriaalien ja/tai -värien vaihteluilla. Yhtenäiset laajat kattopinnat on jäseneltävä esimerkiksi kattolyhdyillä. Kattomuoto on sovitettava pientaloym-
päristöön esimerkiksi käyttämällä ylimmän kerroksen verhoavaa taitekattoa.
- Rivitaloissa tulee käyttää harjakattoa tai sen sovellusta.
- Rakennukset on sovitettava maaston muotoihin siten, että ylisuuria täyttöjä, leikkauksia tai umpinaisia sokkelikerroksia ei muodostu.
- lhalantielle avautuvissa asuintiloissa tulee asuintilojen lattian korkeusaseman olla lhalantien kadunpintaa ylempänä.
- Asuinkerrostalot tulee sijoittaa rajaamaan lhalantien katutilaa. Asuinkerrostalojen sisäänkäynnit tulee järjestää sekä lhalantien että pihan puolelta.
- Jokaisella asunnolla on oltava osittain näkösuojattu ulko-oleskelutila.
- Leikki- ja ulko-oleskelutiloja on rakennettava vähintään 10 m² asuntoa kohti.
- Autopaikkoja on rakennettava asuinkerrostaloille 1 ap / 75 k-m² tai vähintään 1 ap / asunto ja lisäksi 1 vieraspaikka / alkava 15 asuntoa ja rivitaloille 1,5 ap / asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / alkava 7 asuntoa.
- Autopaikkoja ja autosuojia saa sijoittaa istutettavaksi merkitylle tontin osalle kuitenkin siten, että niiden etäisyys tontin rajasta on vähintään 4 metriä. Tontin rajan ja autopaikoituksen välinen alue on istutettava monipuolisella kasvillisuudella puita ja pensaita.
- Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa autosuojia enintään 18 k-m² / asunto.
- Asuntoa kohti on varattava 2 polkupyöräpaikkaa. Paikoista vähintään 50% on sijoitettava katettuihin ja lukittaviin tiloihin.
- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa. Autosuojissa tulee suosia viherkattoja.
- 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 istutettava puustoa ja monipuolista kasvillisuutta.
- Rakennuksien alat saavat peittää enintään 20% tontin pinta-alasta.
- Hulevesien viivytyksen kapasiteettia on rakennettava 1m³/100m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

5.8 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutos perustuu maanomistajan rakennussuunnitelmiin. Kaavatyön aikana suunnitelmaa on havainnollistettu kaupunkimallilla ja ilmakuvasovituksilla. Varjostusvaikutuksista on laadittu animaatioita. Kaavaselostuksen liitteenä on havainnekuvavertailu voimassa olevan kaavan ja kaavamuutoksen mukaisesta rakentamisesta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Maankäyttösopimukselle ei ole tarvetta. Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja tontti on muodostettu. Toteuttaminen ei edellytä katujen tai yhdyskuntatekniikan verkoston lisärakentamista. Rahikujan mahdolliset kehittämistoimenpiteet tutkitaan Ihalantien kehittämissuunnitelman yhteydessä. Ihalantien kehittämissuunnitelman laatiminen on tällä hetkellä aloitusvaiheessa.

Raisiossa 11 päivänä joulukuuta 2023

Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

Joonas Kärkkäinen

Maankäyttöjohtaja

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

17.7.2023

- Kaavamuuotosalueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa (liitekartta). Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa. Vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkennuttua. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

- Caruna Oy:lle lähetetään lausuntopyyntö kaavaehdotuksesta.

Raision Vesi Oy

Raision Vesi Oy antanut kaavasta lausuntoa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

27.6.2023

Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuva liikenne, uuden rakentaminen sekä menetettävä kasvullinen ala. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi kasvullisen alan säilyttämistä sekä ilmastokestävää rakentamista ja kiertotaloutta koskevien kaavamääräysten lisääminen. Mahdollisuutta pienentää kaavojen ilmastovaikutuksia on hyvä tutkia jo heti luonnosvaiheessa. Koska alue ei ole lähtenyt toteutumaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, tulee ilmastovaikutukset arvioida suhteessa nykytilaan, ei suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Kannanotto on valmisteltu yhdessä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

Vastine:

- Kaavamääräyksissä huomioidaan ilmastokestävän rakentamisen edistäminen mm. seuraavilla kaavamääräyksillä:
 - o Asuntoa kohti on varattava 2 polkupyöräpaikkaa. Paikoista vähintään 50% on sijoitettava katettuihin ja lukittaviin tiloihin.
 - o Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti kestävän kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tiloja ja kattorakenteiden suunnittelussa. Autosuojissa tulee suosia viherkattoja.
 - o 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 istutettava puustoa ja monipuolista kasvillisuutta.
 - o Hulevesien viivytyskapasiteettia on rakennettava 1m³/100m² läpäisemätöntä pintaa kohti.
- Kaavan vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Varsinais-Suomen liitto

28.8.2023

Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, että kaavasta ei ole tarpeen antaa lausuntoa.

VALMISTELUVAIHEEN MIELIPITEET

Valmisteluvaiheen aikana saapui mielipiteitä yhteensä 6 kpl. Osa mielipiteistä on saapunut samoilta henkilöiltä ja osassa mielipiteistä on useita allekirjoittajia. Kaavasta on pidetty yleisötilaisuus 31.8.2023. Yleisötilaisuudesta on laadittu muistio. Mielipiteiden sisältö on hyvin samansuuntainen, joten niihin on laadittu yhteinen vastine.

Naapurikiinteistö A (1 henkilö)

30.4.2023

Muutosehdotuksessa pyritään päivittämään 28.1.2000 voimaan tullut asemakaavamuutos muun muassa niin, että alueelle voisi rakentaa 2,5-3 -kerroksisten talojen sijaan 4-kerroksiset talot. Asemakaavamuutos yritetään käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, joka perustellaan mm. seuraavasti: "ei nosteta rakennusoikeutta tai korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla". Eriävä mielipiteeni on, että korkeuden nostamisella 33-60% on merkittävä vaikutus ympäristöön erityisesti Rahikujan ja Mullintien puoleisten omakotitalojen näkökulmasta. Pidän siis asemakaavamuutosta kaikkea muuta kuin vaikutuksiltaan vähäisenä.

Naapurikiinteistö B (2 henkilöä)

31.8.2023

Toivomme todella, että otatte liitteessä olevat näkemyksenne huomioon ja naapureita kuunnellaan tässä asiassa eikä asemakaavamuutos mene läpi. Olemme pöyristyneitä, miten tätä asiaa on Raisiossa aiemmin viety eteenpäin, mutta hyvillämme, että tätä ei nyt enää käsitellä suljettujen ovien takana. toivomme, että Raisio ja Ihalan pysyvät jatkossakin elinvoimaisena, eikä asuinalueita pilata kuuntelemalla vain rakennusliikkeiden tahtotilaa.

Kaupunkikehitysjaoston esittää Ihalanmutkan asemakaavan muutosta. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen kolmen matalahkon (2,5–3 kerrosta) rakennuksen sijaan esitetään alueelle kahta nelikerroksista kerrostaloa.

Aiemmassa muutosluonnoksessa on mainittu muun muassa, että tämä kaavamuutos käsitellään vaikutukseltaan vähäisenä muutoksena, koska sillä ei nosteta korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan, että suunnittelualueen lounaispuolella on jo olemassa yksi nelikerroksinen kerrostalo.

Muutoksen kohteena olevan tontin rajanaapureina pyydämme jaostoa huomioimaan seuraavat seikat asiaa käsiteltäessä:

Nykyisessä kaavassa tontille suunniteltujen rakennusten Ihalantien varteen rajoittuvat rakennusten osat ovat vain 2,5-kerroksisia. 3-kerroksiset osat on suunniteltu tontin matalammille alueille. Lisäksi todettakoon, että OAS:ssa mainittu 4-kerroksinen rakennus (joka todellisuudessa on 3-kerroksinen + kellarikerros) sijaitsee huomattavasti Ihalantietä matalammalla alueella, joten tämän olemassa olevan rakennuksen korkeus ei ole muuttanut pientaloalueen yleisilmettä lainkaan yhtä olennaisesti kuin nyt suunniteltavat 4-kerroksiset talot. Kuvatun kaltaiset korkeammat kerrostalot eivät istu Ihalan pientaloalueelle mistään suunnasta katsoen.

Kaavamuutoksen korkeammat talot lisäksi muodostavat korkean muurin Ihalantien reunaan estäen näkymät Rahipolulta ja Mullintieltä ylös mäellä ja estävät ilta-auringon pääsyn alueelle.

Edellä mainitun perusteella näkemyksemme on, että ko. asemakaavamuutos pilaa naapureiden ja koko Ihalan ympäristön rakentamalla muurin nyt viihtyisälle alueelle. Lisäksi alueen ja muutenkin Raision päiväkodit ovat täynnä, joten mahdolliset kerrostalojen asukkaiden lasten päiväkotipaikkojen turvaaminen ei ole mahdollista nykyisellään. Mielestämme kerrostalot eivät muutenkaan istu tähän kohtaan Ihalaa. Läheisyydestä on muutama vuosi sitten purettu kerrostalot, joiden asukkaat aiheuttivat paljon järjestyshäiriöitä tällä alueella. Kaavamuutos on hyvin merkittävä pääosin pientaloista koostuvalle alueelle, jonne kerrostalot eivät muutenkaan sovi - varsinkaan merkittävästi nykyistä kaavaa korkeammat (33–60 %) kerrostalot.

Toivomme siis, että tätä kaavamuutosta ei toteuteta ja Ihala pidetään viihtyisänä ja haluttuna asuinalueena jatkossakin. Luonnon tuhoaminen kerrostalojen alta on jo itsessään huono asia ja kerrostalomuurin rakentaminen Ihalantien varteen ei varmasti nosta alueen houkuttelevuutta, vaan ajaa ihmiset naapurikuntiin.

Naapurikiinteistö C (2 henkilöä)

30.8.2023

Asumme (osoite poistettu) omakotitalossa ja meidän melko rauhallinen alue muuttuu nyt Ihalanmutkan rakentamisen myötä. Eniten meitä huolestuttaa tuleva liikenne ja miten se hoituu Rahikujalla. Aluksi isojen autojen ajot rakentamisen aikana ja sitten kaikkien asukkaiden autojen ajot. Rahikuja on noin 3,5 m leveä ja siinä pystyy vaivoin kohtaamaan toisen auton. Tiestä on tehtävä reilusti leveämpi. K-kaupalle tulee päivittäin rekkoja lastaamaan Rahikuja 4:n kerrostalon ja kaupan välillä olevalle lastauslaiturille. Sitä lastauslaituria tulee olemaan haastavaa käyttää liikenteen lisääntyessä. Kaupalla tuskin on muuta paikkaa tähän tarkoitukseen. Kaupan kohdalla on ylämäki, joka on talvisin aina jäässä ja useita kertoja talvessa autoja jumissa. Mitenköhän tämä hoituu, kun autojen määrä moninkertaistuu? Kannattaisiko harkita sitä vaihtoehtoa, että sisäänajo parkkialueelle hoituisi toista reittiä? Knuutinkadun kautta ei tulisi jyrkkää mäkeä autoille.

Naapurikiinteistö D (2 henkilöä)

22.8.2023

Muuttaessamme Turun seudulle v.2016, Ihala valikoitui asuinpaikaksemme rauhallisuutensa ja pientalovaltaisuutensa vuoksi. Suunnitelma 4-kerroksisten talojen tekemisestä naapurustoon pilaa asumisviihtyvyyden meidän osaltamme. Jos ko.suunnitelma toteutuu, harkitsemme muuttoa pois Raisiosta.

6 Naapurikiinteistöä (mm. samat henkilöt kuin mielipiteissä B ja D)

1.5.2023

Kaupunkikehitysjaoston 3.5.2023 pidettävän kokouksen esityslistan 5. kohtana käsitellään Ihalanmutkan asemakaavan muutosta. Voimassaolevan asemakaavan mukaisen kolmen matalahkon (2,5-3 kerrosta) rakennuksen sijaan esitetään alueelle kahta nelikerroksista kerrostaloa. Muutosluonnoksessa mainitaan muun muassa, että tämä kaavamuutos käsitellään vaikutukseltaan vähäisenä muutoksena, koska sillä ei nosteta korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan, että suunnittelualueen lounaispuolella on jo olemassa yksi nelikerroksinen kerrostalo. Muutoksen kohteena olevan tontin rajanaapureina pyydämme jaostoa huomioimaan seuraavat seikat asiaa käsiteltäessä:

Nykyisessä kaavassa tontille suunniteltujen rakennusten Ihalantien varteen rajoittuvat rakennusten osat ovat vain 2,5-kerroksisia. 3-kerroksiset osat on suunniteltu tontin matalammille alueille. Lisäksi

todettakoon, että OAS:ssa mainittu 4-kerroksinen rakennus (joka todellisuudessa on 3-kerroksinen + kellarikerros) sijaitsee huomattavasti lhalantietä matalammalla alueella, joten tämän olemassaolevan rakennuksen korkeus ei ole muuttanut pientaloalueen yleisilmettä lainkaan yhtä olennaisesti kuin nyt suunniteltavat 4-kerroksiset talot. Kuvatun kaltaiset korkeammat kerrostalot eivät istu lhalan pientaloalueelle mistään suunnasta katsoen. Kaavamuutoksen korkeammat talot lisäksi muodostavat korkean muurin lhalantien reunaan estäen näkymät Rahipolulta ja Mullintieltä ylös mäellä ja estävät ilta-auringon pääsyn alueelle. Edellä mainitun perusteella näkemyksemme on, että ko. asemakaavamuutosta ei mitenkään voi pitää vähäisenä, koska suunniteltujen rakennuksien korkeudet muuttuisivat nykyiseen kaavaan verrattaessa peräti 33-60 % tällä pääosin pientaloista koostuvalla alueella. Jotta asiasta saataisiin selkeämpi kuva, toivomme että ennen asiasta tehtävää päätöstä jaosto pitäisi alueella katselmuksen tai, että vaihtoehtoisesti jokainen jäsen omatoimisesti tutustuisi paikkaan.

26 + 2 kiinteistöä (47 + 2 henkilöä, sis. mm. samoja henkilöitä kuin edellisissä mielipiteissä)
12.9.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaavamuutos käsitellään vähäisenä, jolloin siitä päättää kaupunkikehitysjaosto.

Näkemyksemme mukaan kaavamuutos ei ole vähäinen. Nykyisessä kaavassa kaavamerkintä lhalantien varressa on 1/2II kun se uudessa kaavassa on IV. Kerroskorkeus nousee oleellisesti ja vaikuttaa maisemanäkymään. Kerroskorkeuden nostoa on perusteltu sillä, että vieressä olisi nelikerroksinen kerrostalo. Kyseisessä kerrostalossa on toisessa päässä yksi asunto rakennettu kellari-kerrokseen, joka tekee talosta siinä kohdassa nelikerroksisen. Talo ei kuitenkaan ole samalla tavoin keskeisellä näkymäpaikalla etenkin alempana sijaitsevan pientaloalueen suuntaan kuten nyt kaavaan sijoitettu massa. Näkymän muuttuminen on oleellinen kaavamuutoksen johdosta, eikä sen vähäisyyttä voi perustella näkymästä sivussa sijaitsevalla kerrostalolla.

Kerrosneliömäärä nousee 10,5 %, mikä on ns. kymmenen prosentin ”nyrkkisäännön” aivan yläräjalalla. Myös massoittelu suhteessa muihin kortteleihin kasvaa oleellisesti. Alkuperäisessä kaavassa tontin kerrosneliömäärä on ollut 2440 kem² ja sitä korotettiin v. 2000 kaavamuutoksella 3440 kem²:in. Muutos suhteessa siihen, mitä kaupunkikuvallisesti on alun perin katsottu tarpeelliseksi, on huomattava.

Kaavamuutos merkitys on oleellinen myös siitä näkökulmasta, että se mahdollistaa bulk-tyyppisen kerrostalorakentamisen, mitä alkuperäinen kaava ei samalla tavoin mahdollista. Tämä tarkoittaa myös oleellista asukasrakenteen muutosta alueella.

Käsittely vaikutuksiltaan vähäisenä kaavamuutoksena heikentää kaupunkilaisten mahdollisuutta ottaa kaavaan kantaa. Asiaa ei myöskään tulkinnan vuoksi käsitellä kaupunginvaltuustossa.

Näkemyksemme mukaan parempi kaupunkikuva on saavutettavissa alkuperäisellä kaavalla esim. asuinpienaloja rakentamalla.

Muutokset liikenteessä

Kaavamuutos ei myöskään ole liikenteellisesti ongelmaton. Rahikuja, jonka kautta liikenne tulee tontille, on vain 3,8 metriä leveä ja sitä käyttävät päivittäin jalankulkijat ja mm. lapset. Kerrostalokoko-naisuus tontilla tarkoittaa oleellista liikenteen lisääntymistä kapealle Rahikujalle.

Kaupungin asuntopolitiikka

Raision kaupunki on kaavoittanut Ihalaan nykyisen kaavakohteen läheisyyteen viime vuosina runsaasti rivitalo- ja pienkerrostaloasumista. Parasta aikaa alle kilometrin päähän on rakentumassa asumisoikeuskohde.

Raision kaupungilla on kokemusta alueella sijainneesta vuokrakerrostalosta, joka purettiin Jermun- tieltä v. 2014. Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin omistaa rakennusliike, joka oletettavasti myy tontin asuntoja operoivalle taholle. Potentiaalinen ostaja voi olla esimerkiksi naapurikaupungin vuokra-asuntotoimintaa harjoittava asuntoyhtiö, joka on viime vuosina rakentanut kohteita seudun kehyskaupunkeihin. Raision kaupungilla ja sen päättäjillä on tässä kohtaa täysi oikeus harkita myös tarkoituksenmukaisuusnäkökulmasta, haluaako se mahdollistaa vuokrakerrostalojen rakentamisen omakoti- ja asuinpientalovaltaiselle asuinalueelle. Alkuperäinen kaava toteuttaisi ehdottomasti paremmin alueelle sopivampaa rakentamista.

Kaupungilla on mahdollisuus myös neuvotella tontin lunastamisesta itselleen. Tontti on ollut rakentumatta yli 20 vuotta. Jos alkuperäinen kaava ei rakennu kuin massoittelemalla bulk- kerrostaloja kaavamuutoksella, olisi tarkoituksenmukaisempi tapa toteuttaa kaava kokonaan uudelta pohjalta. Raision kaupungilla on tämän tyyppisistä kaavamuutoksista positiivisia kokemuksia esim. Merinuorikkalasta.

Vastine:

Vastineet on laadittu aihepiireittäin.

Käsittely vähäisenä asemakaavan muutoksena

Tässä tapauksessa maanomistaja on hakenut poikkeamislupaa kerrostalojen rakentamiseen yhden kerroksen verran asemakaavan suurinta sallittua kerroslukua korkeampana, poikkeamista rakennusalojen rajoista ja rakennusoikeuden vähäisestä ylityksestä. Tavoitteena on ollut rakentaa kaksi enintään IV-kerroksista kerrostaloa. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 1999 ja se on saanut lainvoiman vuonna 2000. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 §:n ja 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Tässä tapauksessa olisi ollut mahdollista arvioida kaavan ajantasaisuus ja sen jälkeen käsitellä poikkeamislupa. Kaikki poikettavat asiat (kerrosluku, rakennusalojen rajojen ylitykset sekä vähäinen rakennusoikeuden ylitys) ovat maankäyttö- ja rakennuslain ja Raision kaupungin yleisten toimintaperiaatteiden mukaan käsiteltävissä poikkeamisluvalla. Asemakaavan laatimisen kynnyksen katsottiin kuitenkin ylittyvän, kun asiaa tarkastellaan kokonaisuutena. Kaava laaditaan vähäisenä asemakaavan muutoksena. Maankäyttö ja rakennuslain mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja

tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. Tässä asemakaavan muutoksessa mikään edellä mainituista merkittävien kaavan määritteistä ei täyty.

Kerrosluku ja maaston korkeusasemat

Kerroslukua nostetaan voimassa olevasta asemakaavasta yhdellä kerroksella. Alueella nyt voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 13.12.1999 ja se on tullut voimaan 28.1.2000. Voimassa olevan asemakaavan mukaan kerrosala ja kerrosluku lasketaan siten Rakennuslain mukaisesti. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa enintään III-kerroksiset asuinkerrostalot (kaavamerkinnot ½ II ja III). Rinteeseen rakentamisen osalta kerroslukujen merkintätapa on muuttunut voimassa olevan kaavan hyväksymisen jälkeen, kun maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000. Aiempi ½ II kerrosluku (yksi rinteeseen upotettu kerros ja kaksi asuinkerrosta) merkitään MRL:n mukaisin merkinnöin (1/2) III. Maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tulon jälkeen hyväksytyissä kaavoissa ei enää ole mahdollista rakentaa maapäällistä kellarikerrosta. Mielenpitoisissa esitetyt näkökulmat kerrosluvun nostamisesta 60% ovat siten väärinkäsitystä, eivätkä huomioi kerrosluvun merkintätavoissa tapahtunutta muutosta.

Maaston korkeusasemien osalta nykyinen kaupan eteläpuolella oleva asuinkerrostalon ympäristössä maaston korkeusasemat ovat samalla tasolla kuin nyt rakennettavalla tontilla. Jo rakennettu asuinkerrostalo ei siis sijoitu alempaan maaston kohtaan kuten mielenpitoisissa esitetään. Ihalantien varressa maasto on huomattavasti tien pintaa alempana, jolloin siihen on luontevaa sijoittaa useampikerroksisia rakennuksia siten, että asuintilat sijaitsevat kadun pintaa ylempänä.

Rakennusoikeus

Maanomistaja hakee rakennusoikeuden vähäistä ylittämistä (10% lisäys voimassa olevaan kaavaan verrattuna = 360 k-m²). Maankäyttö- ja rakennuslakia on kunnissa yleensä tulkittu siten, että 10% ylitys rakennusoikeuteen voidaan myöntää vähäisenä rakennusluvan yhteydessä. Kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrä on muutettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi (yhteensä 3440 k-m²).

Liikenne

Rahikujan asfaltoitu alue on kapea (Ihalantien liittymän läheisyydessä Rahikujan katualue on hieman yli 9 metriä ja idempänä 10 metriä. Kaavamuutosalueen rakentaminen lisää Rahikujan liikennemääriä nykytilanteeseen verrattuna. Kaupunki on käynnistämässä Ihalantien kehittämissuunnitelman laatimisen, ja Rahikujan kehittämistoimenpiteet sisällytetään kyseiseen työhön. Kaavaehdotuksessa varaudutaan Rahikujan katualueen kehittämistoimenpiteisiin leventämällä Rahikujan katualue 12 metrin levyiseksi Ihalantien risteuksen läheisyydessä.

Varjostus

Asemakaavan yhteydessä on laadittu useita animaatioita kerrostalojen varjostusvaikutuksista. Animaatioihin on mallinnettu maasto, puusto, nykyiset rakennukset ja suunnitellut uudet rakennukset. Varjostusta on tutkittu valoisina vuorokaudenaikoina ja kaikkina vuodenaikoina. Mallinnusten perusteella voidaan todeta, että uudet asuinkerrostalot eivät aiheuta haittaavaa varjostusta ympäröivälle asutukselle. Kerrostalot varjostavat lähinnä Ihalantietä ja omaa tonttia.

Kaupunkikuva, viihtyisyys

Kaavaluonnokseen ei sisältynyt tarkempia asemakaavamääräyksiä rakennusten rakentamistavasta, sillä ne laaditaan vasta kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavan valmisteluvaiheen aikana on laadittu havainneaineistoa uusista kerrostaloista ja niiden ulkoarkkitehtuuria on kehitetty kaavatyön edetessä. Kaavaehdotukseen laaditut asemakaavamääräykset ovat jopa voimassa olevaa kaavaa tarkemmat. Tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa alueen toteuttamisen joko rivitaloina tai enintään IV-kerroksisina kerrostaloina. Uudet asuinrakennukset sopeutetaan ympäröivään rakennuskantaan. Kaavamääräyksiä on annettu mm. kattomuodosta, räystäslinjasta ja rakennusmassojen jakamisesta pienempiin osiin esim. värityksen ja julkisivumateriaalien keinoin.

Palvelujen järjestäminen

Ylemmän asteisten kaavojen (maakuntakaavat, yleiskaava, rakennemalli) sekä kaupungin strategian tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja hallittu väestönkasvu. Jo olemassa olevat asuinalueet tarvitsevat uusia asukkaita, jotta niiden palvelutaso voidaan säilyttää tai jopa parantaa. Joukkoliikenteen järjestäminen edellyttää riittävää asukasmäärää. Palveluiden (kuten päiväkotien) toteuttamisen ohjenuorana on palveluverkkoselvitys. Päiväkotipaikkojen ja koulujen oppilasmäärää seurataan, ja tarvittaessa uusien merkittävien uusien asuinalueiden toteuttamista vaiheistetaan ja sopeutetaan palveluiden järjestämiskapasiteetin mukaan. Ihalanmutkan asemakaavan muutoksen toteuttaminen ei aiheuta ongelmia palveluiden järjestämiselle.

Sosiaaliset ongelmat ja kaupungin asuntopolitiikka

Sosiaalisten ongelmien ehkäisyn tärkein tekijä on segregaaion (asuinalueiden eriytymisen) ehkäiseminen. Asuinalueiden eriytymisen ehkäisy on yksi Rasion strategian tavoitteista. Asuinalueilla tulee olla erilaisia asuntotyyppisiä, asuntoja ja omistusmuotoja kaikkiin elämänvaiheisiin. Tällöin asukkaat ei tarvitse muuttaa pois tutulta alueelta elämäntilanteen muutoksissa. Sosiaaliset ongelmat painottuvat erittäin harvoin uudisrakennuskohteisiin. Asemakaavoituksella ei voi määrätä asuinrakennusten omistusmuotoa.

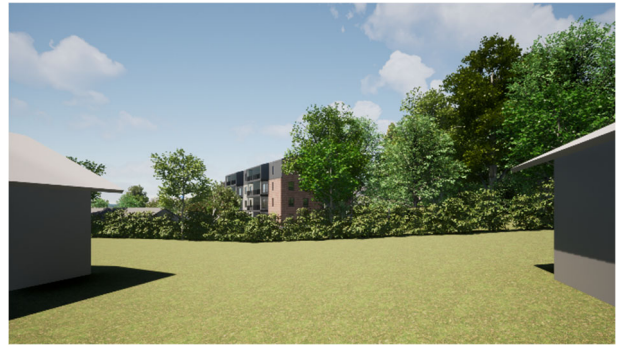
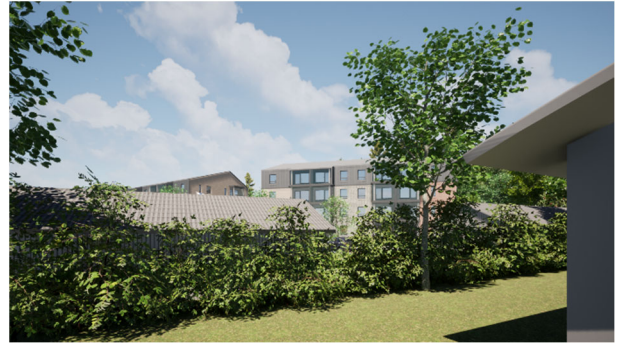
Kaupunkikehitysjaosto on tutustunut kohteeseen maastossa 12.6.2023 ennen kaavaluonnoksen hyväksymistä.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset:

- Rakennusoikeuden määrä on muutettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi (asuinrakennuksille yhteensä 3440 k-m²).
- Kaupunki käynnistää Ihalantien kehittämissuunnitelman laatimisen, johon sisältyy myös Rahikujan kehittämistoimenpiteet. Kaavaehdotuksessa varaudutaan Rahikujan kehittämistoimenpiteisiin leventämällä Rahikujan katualue 12 metrin levyiseksi Ihalantien risteyksen läheisyydessä.
- Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräykset. Kaavamääräykset laaditaan joustavasti siten, että alueelle voidaan toteuttaa joko rivitaloja tai enintään IV-kerroksisia kerrostaloja. Kaavamääräyksillä sopeutetaan uudet rakennukset olemassa olevaan ympäristöön.

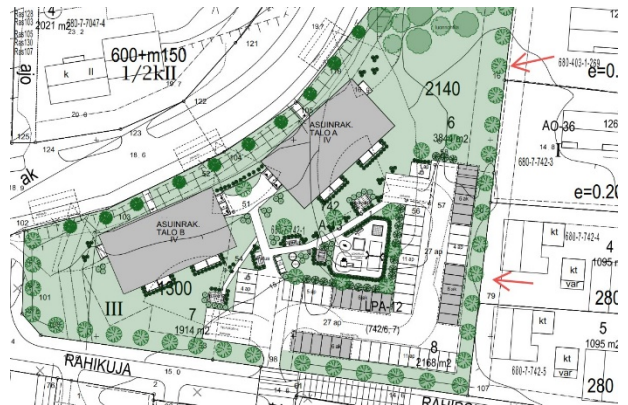
Rakentaminen voimassa olevan kaavan mukaan

Rakentaminen kaavamuutoksen mukaan



Ylhäällä vertailukuvat näkymistä
naapurikiinteistöjen pihalta. Kuvauspisteet on
esitetty punaisilla nuolilla oikealla olevassa
kartassa.

Alhaalla vertailukuvat näkymistä
viistoilmakuvina ja Ihalantieltä.



Rakentaminen voimassa olevan kaavan mukaan

Rakentaminen kaavamuutoksen mukaan



RAISIO

07:033 Ihalanmutka

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm 29.3.2023

Ehdotuspvm

Hyväksymispvm § hyväksyjä

Kaava-alueen pinta-ala 0,7926

Uutta kaavaa 0,0000

Kaavanmuutosta 0,7926

Asukkaat *)		
A, AK	64,2	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		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				
A	0,7862	100,0	3440	0,44	0,5758	3440	0,2104		1	54		54
A YHT.	0,7862	99,2	3440	0,44	0,5758	3440	0,2104		1	54		54
LPA		0,0			0,2168		-0,2168					
kadut	0,0064	100,0					0,0064					
L YHT.	0,0064	0,8		0,00	0,2168		-0,2104					
YHT	0,7926	100	3440	0,43	0,7926	3440	0,0000		1	54		54

*) 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
IHALANMUTKA
TILASTOLOMAKE

LIITE 3