



PIUHANJOKILAAKSO

LÄNSI-NUORIKKALA, RAISIO

LUONNOS 15.11.2023

ARCO ARCHITECTURE COMPANY

TONTINKÄYTTÖLUONNOS

SISÄLLYS

LÄHTÖKOHDAT

Visio

Raision vetovoimatekijöitä

Lähtökohtia ja tavoitteita

Sijaintikartta Raisio

Rakeisuus, topografia

Sijainti ja omistajatiedot

Kaavatilanne

ANALYYSI

Oleva rakennuskanta

Maisemalliset lähtökohdat

Yhteenvedo maiseman yleisuunnitelmasta

Maaperäkartta

Näkymät

SUUNNITELMA

Konseptikaaviot, kyläkatu

Konseptikaaviot, sinivihreä ympäristö

Korttelityologioita

Maisemakonsepti

Suunnittelun periaatteet

Toimintojen sijoittuminen

Asemapiirros, maankäytön luonnos

Maanomistajakohtaiset tarkastelut, Raision kaupunki

Maanomistajakohtaiset tarkastelut, Raisio Oyj

Maanomistajakohtaiset tarkastelut, Nuorikkalan Keskus Oy

PIUHANJOKILAAKSO

UNIIKKI KAUPUNKIKYLÄ
KESKELLÄ RAISIOTA

Länsi-Nuorikkalan kehityssuunnitelma luo siltaa menneisyyden ja tulevaisuuden välille, istuen harmonisesti Raision luonnon ja rakennetun ympäristön kanssa. Alueen halki virtaava Piuhanjoki on geografinen maamerkki, joka luo elävän yhteyden ympäröivään maisemaan ja elinvoimaiseen Raisionlahteen. Tulevaisuudessa historialliset tehdasrakennukset kohtaavat uuden rakennuskannan, yhdessä lujittaen alueen identiteettiä ja vahvistaen sen merkitystä osana Raisiota.

Tulevaisuuden Länsi-Nuorikkala on paikka, jossa perheet voivat elää, kasvaa ja nauttia kaupunkielämän mukavuuksista samalla kun he ovat yhteydessä luontoon. Koulut, päiväkodit ja ulkoilureitit kannustavat aktiiviseen ja yhteisölliseen elämäntapaan. Vehreät niityt ja korttelipuistot tarjoavat rauhallisen taustan nykyaikaiselle asumiselle, työpaikoille ja palveluille.

L Ä H T Ö K O H D A T

VETOVOIMATEKIJÖITÄ

Kaupalliset kohteet ovat Raision seudun vetovoimatekijä



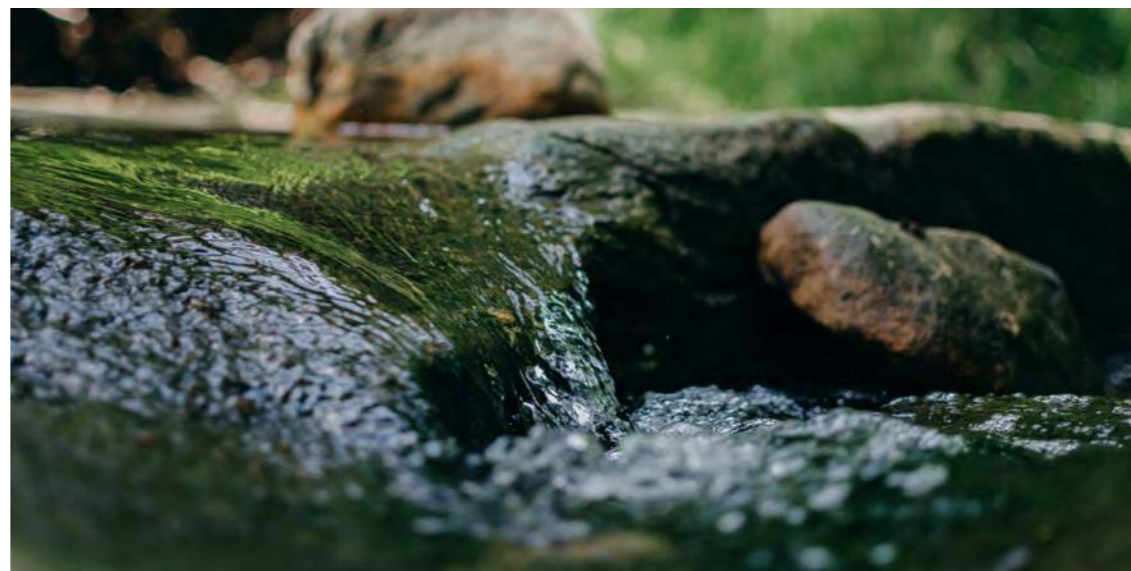
Ohikulkutien ja Raision kehittämishankkeet (kuva Väylävirasto)



Raision tulevaisuus + vehreät asuinalueet



Lähistöllä sijaitsee monta menestyvää liiketoimintaa, kuten Raisio Oyj:n tehtaat ja Meyer Turun telakka



Hulevesien hyödyntäminen, purot ja laskuvedet



Raisionlahden tärkeä lintujen pesimäalue otetaan huomioon ympäristön suunnittelussa ja luontopolku tukee virkistytymisaluetta

LÄHTÖKOHTIA JA TAVOITTEITA

RAISION STRATEGISET TEEMAT OSANA LÄNSI-NUORIKKALAN SUUNNITTELUA

Raisio on sitoutunut neljään strategiseen teemaan, jotka ohjaavat myös Länsi-Nuorikkalan viitesuunnittelua:

- Hyvinvointi ja aktiivisuus
- Elinvoima ja vetovoima
- Osallisuus ja toimintakulttuuri
- Kestävä kasvu

Teemat heijastuvat Länsi-Nuorikkalan alueelle, jossa yhdistyvät Raision lähtökohdat sekä tulevaisuuden mahdollisuudet.

HISTORIA JA TULEVAISUUS KOHTAAVAT

Länsi-Nuorikkalan suunnittelussa yhdistyvät alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset lähtökohdat sekä nykyaikaisen kaupunkiasumisen mahdollisuudet. Alueen merkittäviä kohteita ovat mm. Tahvion koulu, Raisio Oyj:n tehdas- ja tuotantorakennukset, Raision vanha rautatieasema ja vesitorni. Maisemallisesti keskiössä ovat Piuhanjoki, Raisionlahti ja sitä ympäröivät viheralueet, kuten Uikkupolun ulkoilureitti ja Raision lintutorni. Myös Raisionlahden eteläpuolella sijaitseva Meyer Turun telakka ja Raision venesatama ovat tärkeitä alueellisia elementtejä.

ELÄMÄÄ VIHERYMPÄRISTÖSSÄ

Piuhanjoen ympäristöön sijoittuva "Piuhanjokilaakso" tarjoaa monimuotoista asumista, vehreitä ulkoilualueita ja aktiivisen viherympäristön tarjoten kokonaisvaltaista hyvinvointia. Alueen läheisyyteen sijoitettava uusi päiväkotijoukko ja koulu luovat perustan perheiden arjelle. Asuinalueen rinnalle muodostuu kattava jalankulun ja kevyen liikenteen verkosto, jonka kautta pääsee helposti niin luonnon helmaan kuin kaupungin sykkeeseen.

MONIMUOTOISTA ASUMISTA

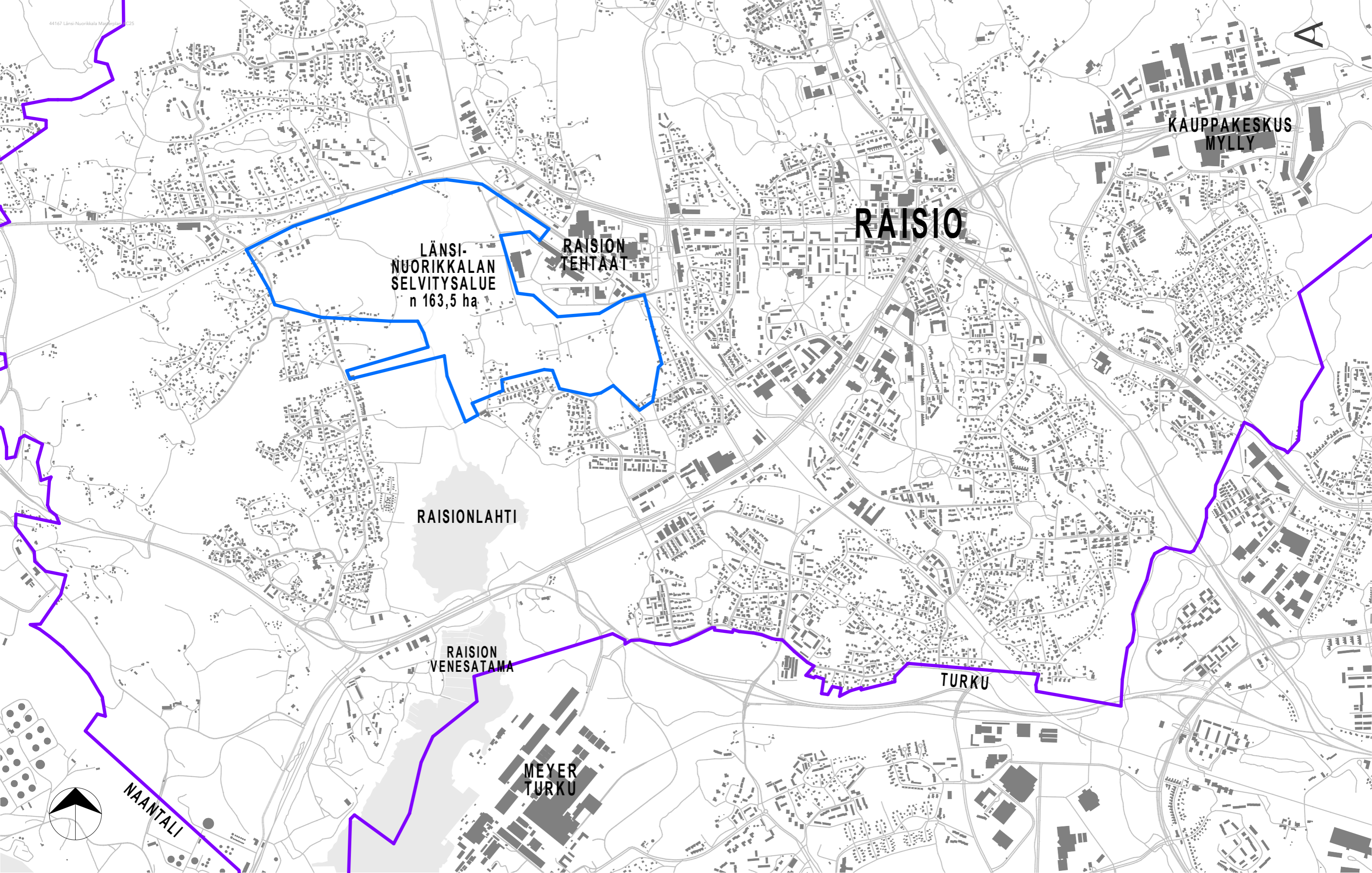
Alueelle tutkitaan täydentävää asuinrakentamista monipuolisissa laajuuksissa ja rakennustypologioissa. Asuinkorttelit pyritään avaamaan vihermaisemaan tai joen suuntaan. "Kyläkatu" ja "Raitti" toimivat alueen temaattisesti kokoavina pääväylinä. Alueen läpi muodostetaan uusia katuyhteyksiä ja alueelle muodostuu monipuolinen jalankulun ja kevyen liikenteen verkosto. Mahdolliset tulevat lähijunan seisakkeiden sijainnit on huomioitu aluesuunnitelmassa.

TYÖ JA PALVELUT

Lähellä Raisio Oyj:n tehtaita ja sijoittuen strategisesti Raisiontien läheisyyteen, alue tarjoaa hyvin saavutettavan sijainnin mahdollisille uusille palveluille, työpaikoille ja tuotantotoiminnoille. Tämä sektori voisi isännöidä esim. pienteollisuuden yksiköitä, innovatiivisia tuotantokeskuksia tai suurimittakaavaisia kaupallisia palveluita, jotka sulautuvat ympäröivään rakenteeseen. Alue toimii "porttina" alueelle sen pääkatujen kautta, ja mitä syvemmälle alueelle siirrytään, sitä enemmän korostuu asuminen ja mittakaava pienenee, luoden harmonisen siirtymän urbaanista toiminnasta rauhallisempaan asuinympäristöön.

TULEVAISUUDEN RAISIO

Piuhanjokilaakso on visio Raision tulevaisuuden täydentyvästä kaupunkirakenteesta, joka ammentaa alueen vahvuuksista ja kestävän kasvun teemoista. Olevan rakenteen ja luonnonläheisyyden yhdistyminen nykyaikaisiin palveluihin ja asumisratkaisuihin muodostavat houkuttelevan yhdistelmän nykyisille ja tuleville raisiolaisille.



LÄNSI-
NUORIKKALAN
SELVITYSALUE
n 163,5 ha

RAISION
TEHTAAT

RAISIO

KAUPPAKESKUS
MYLLY

RAISIONLAHTI

RAISION
VENESATAMA

MEYER
TURKU

TURKU

NAANTALI

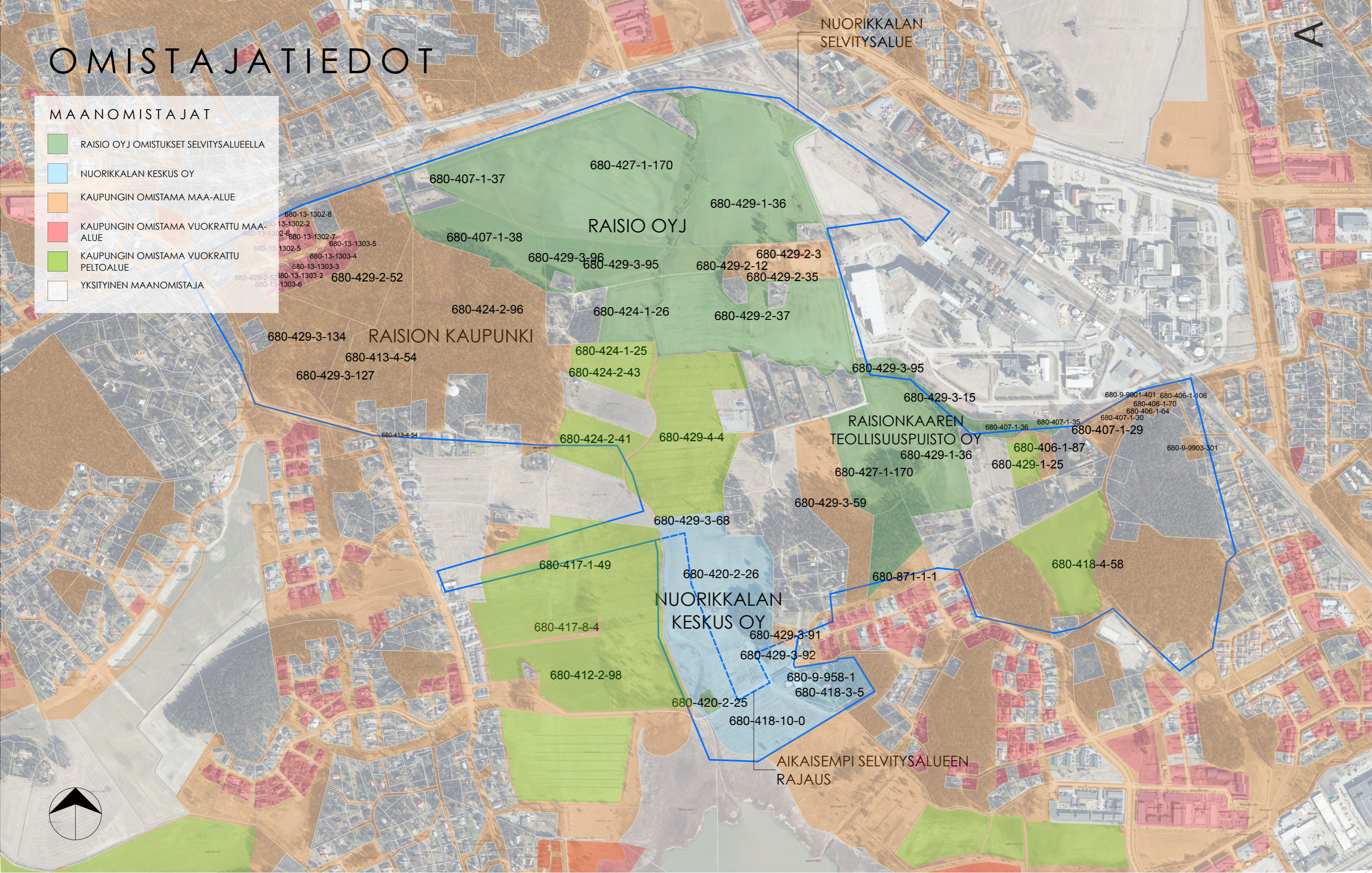




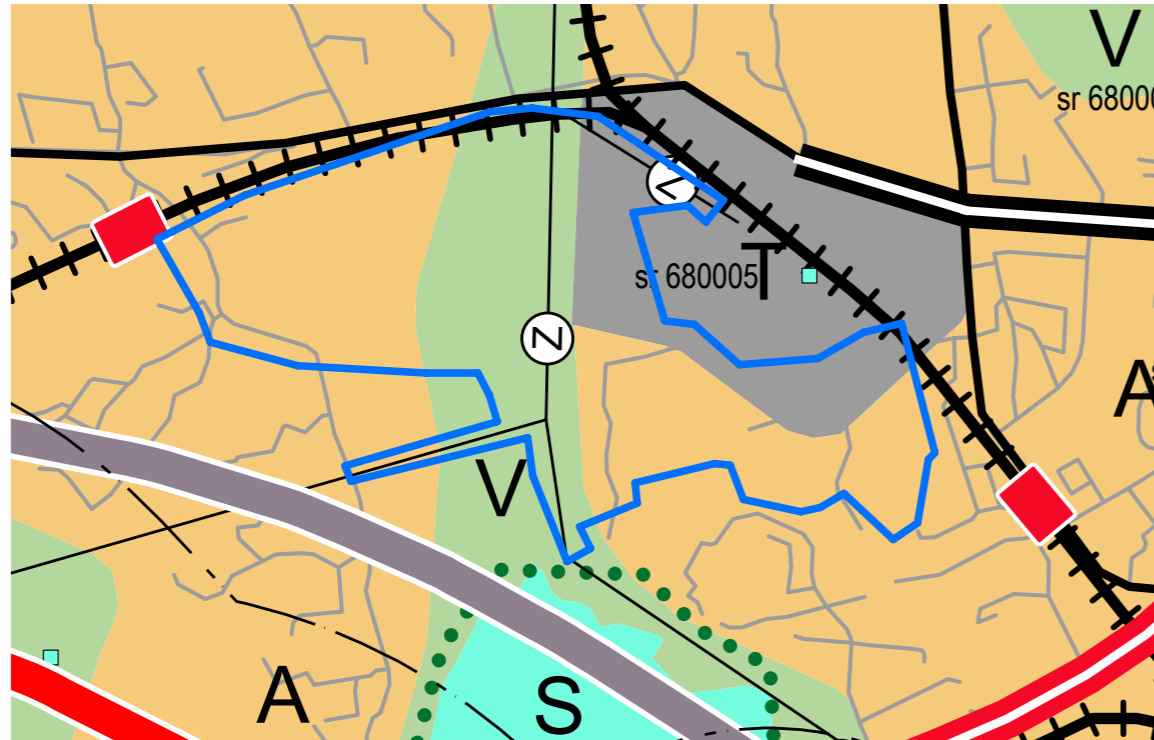
OMISTAJATIEDOT

MAANOMISTAJAT

- RAISIO OYJ OMISTUKSET SELVITYSALUEELLA
- NUORIKKALAN KESKUS OY
- KAUPUNGIN OMISTAMA MAA-ALUE
- KAUPUNGIN OMISTAMA VUOKRATTU MAA-ALUE
- KAUPUNGIN OMISTAMA VUOKRATTU PELTOALUE
- YKSITYINEN MAANOMISTAJA



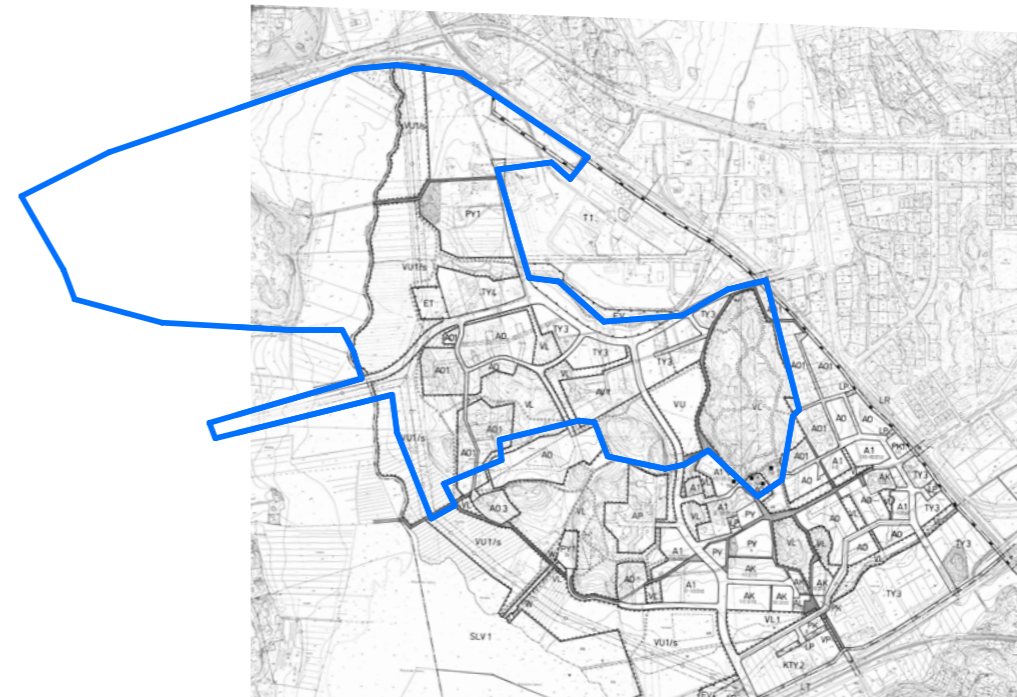
TIIVISTELMÄ KAAVATILANTEESTA



1. MAAKUNTAKAAVA

Ympäristöministeriö vahvisti Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan 23.8.2004

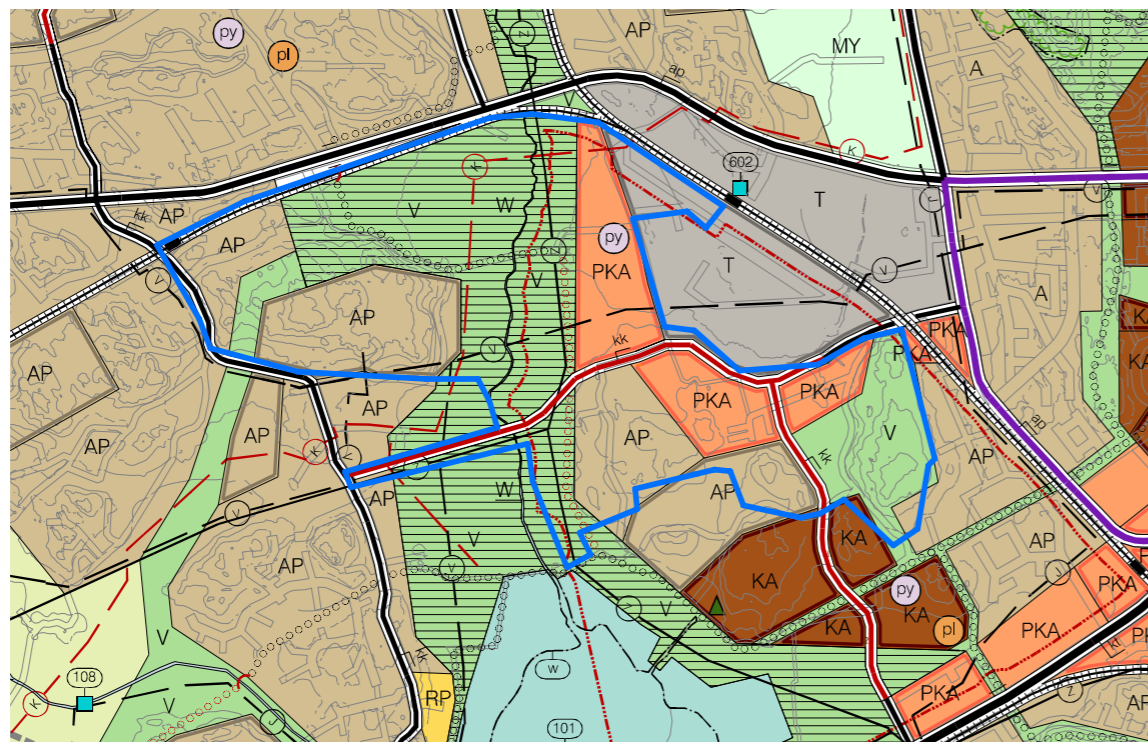
Kaavamerkintöjä: **A** Taajamatoimintojen alue, **T** Teollisuustoimintojen alue, **V** Virkistysalue



3. OSAYLEISKAAVA

Nuorikkalan osayleiskaava on tullut voimaan 3.10.1996

Kaavamerkintöjä: **A0** Erillispientalojen alue, **AV1** Asuin- ja kasvitarharakennusten alue, **ET** Yhdyskuntateknisen huollon alue, **PY1** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue, **T1** Teollisuus- ja varastorakennusten alue, **TY3 ja TY4** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotantorakennusten alue, **VL** Lähivirkistysalue **VU1/s** Virkistys- ja urheilupalvelujen alue



2. YLEISKAAVA

Raision yleiskaava 2020 on tullut voimaan 2.2.2007.

Kaavamerkintöjä: **AP** Pientalovaltainen asuntoalue, **PKA** Yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue, **T** Tuotanto- ja varastoalue palveluineen, **V** Virkistys- ja viheralue, **W** Vesialue



4. ASEMAKAAVA

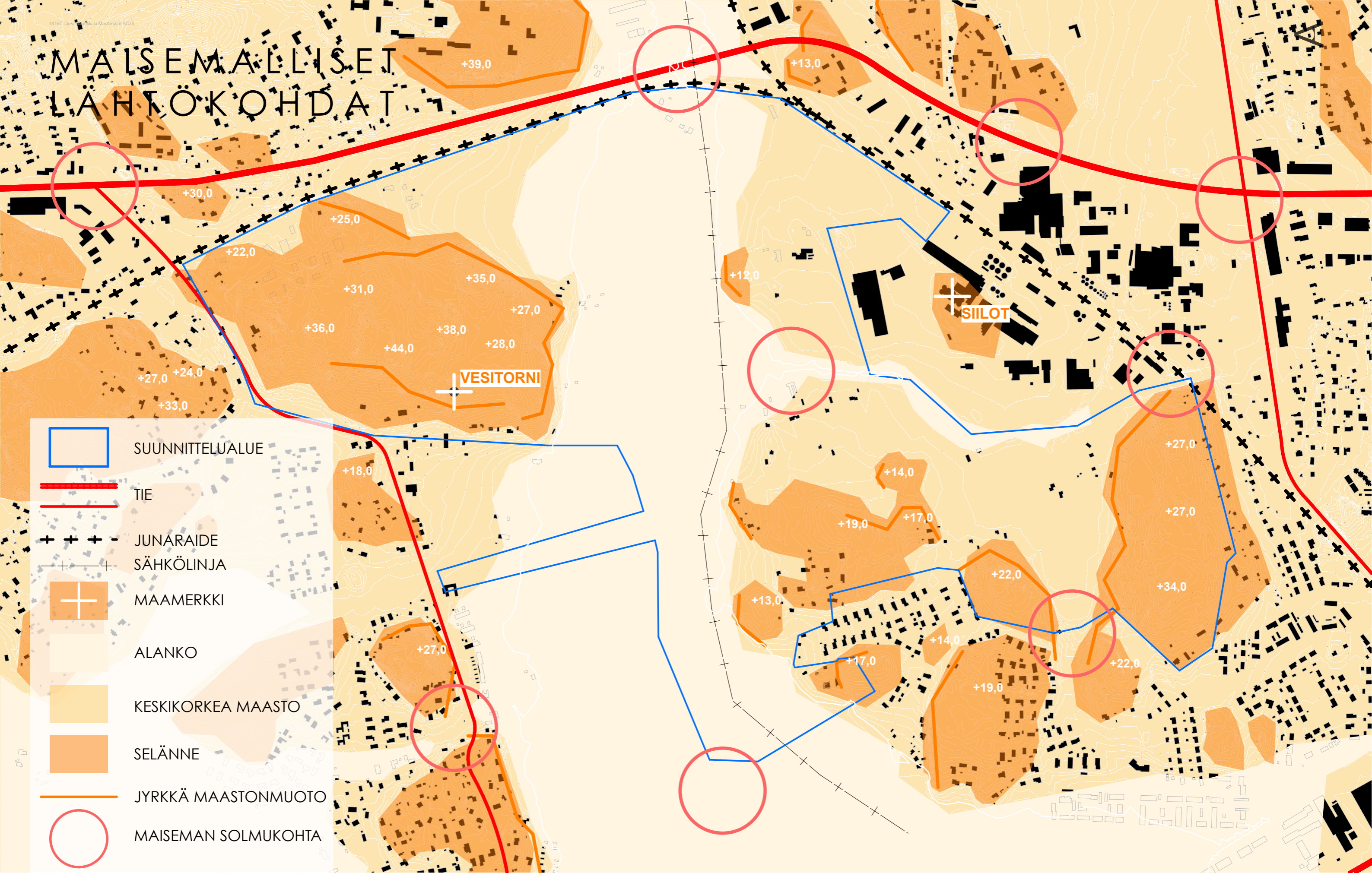
Selvitysalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Raisio Oyj:n tehtaiden alueella on asemakaava (T2 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue)






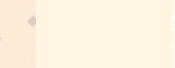




Lisäksi usean Varsinais-Suomen kunnan yhteistyönä on laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, johon sisältyy myös Raision kunnan alue.

A N A L Y Y S I



MAISEMALLISET LÄHTÖKOHDAT



-  SUUNNITTELUALUE
-  TIE
-  JUNARAIDE
-  SÄHKÖLINJA
-  MAAMERKKI
-  ALANKO
-  KESKIKORKEA MAASTO
-  SELÄNNE
-  JYRKKÄ MAASTONMUOTO
-  MAISEMAN SOLMUKOHTA

TIIVISTELMÄ MAISEMAN YLEISSUUNNITELMASTA

RAISIO - MAISEMAN YLEISSUUNNITELMA

Raision maiseman pääpiirteet on määritelty Raision maiseman yleissuunnitelmassa (Maisemasuunnittelu Kaija Uusital / Raision kaupungin julkaisuja 1989). Suunnitelmassa käydään läpi Raision maiseman lähtökohdat ja rakenne sekä listataan tavoitteita ja potentiaaleja.

Suurmaisemallisina tavoitteina on mainittu mm.

- Säilyttää seudullisesti arvokkaat Piuhanojan ja Raisionjoen viljelyaukeat avoimina ja rakentamattomina maisemakuvaa jäsentävinä elementteinä
- Säilyttää ja kehittää vedenjakajaselänteet laaja-alaisina maisematiloja kehystäväksi viherreiteiksi
- Säilyttää pohjoinen vedenjakajaselänne virkistys- ja moninaiskäyttömetsänä

Maisemallisina erityistavoitteina on mainittu mm.

- Säilyttää avointa laidunniittymaisemaa Raisionlahden ja Nuorikkalan tuntumassa

Muita nostoja maisemasuunnitelmasta:

Rakentamiseen liittyviä maisemallisia ja maisemakuvallisia ongelmia aiheuttavat avoimiin viljelymaisemiin pursuavat ylisuuret teollisuuskiinteistöt ja laajentuvan asutuksen keskelle jäävät teollisuusalueet.

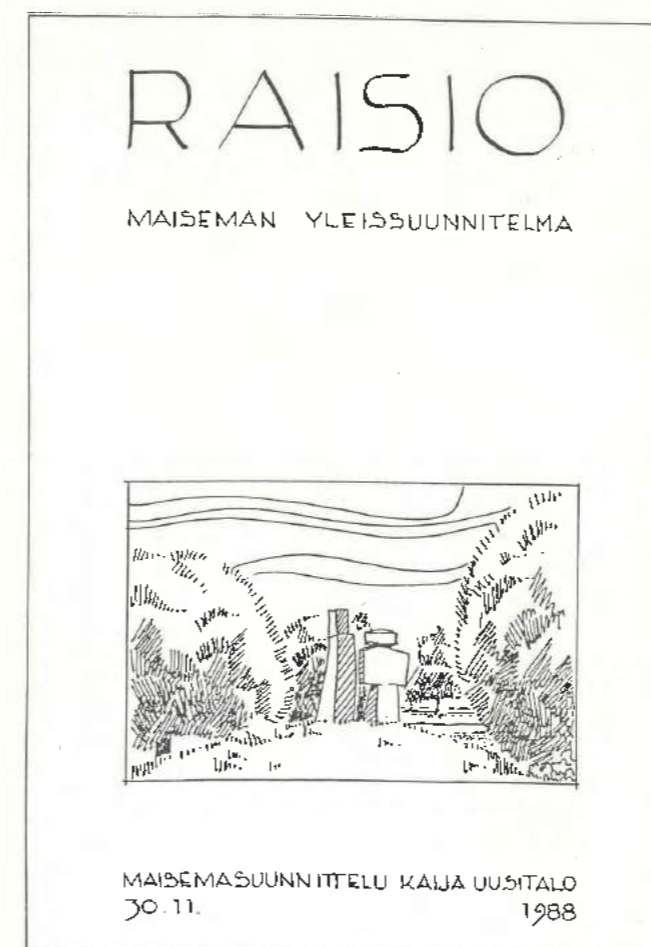
Voimakas läpikulkuliikenne aiheuttaa melua, lisää keskustan ilmansaasteita ja vaikeuttaa keskustan toimivuutta.

Valtakunnallisesti arvokas lintuvesi Raisionlahti uhkaa rehevöityä ja kasvaa umpeen.

Viljelymaisema yksipuolistuu laidun- ja hakamaiden hävitessä maatalouden rationalisoinnin myötä ja pienten tilojen lopettaessa toimintansa.

Raisiota kokonaisuudessa tarkasteltaessa on todettava, että maisema monimuotoisuudessaan on omaleimainen. Maisema on "keskimääräinen" eli suuret yllätykset puuttuvat.

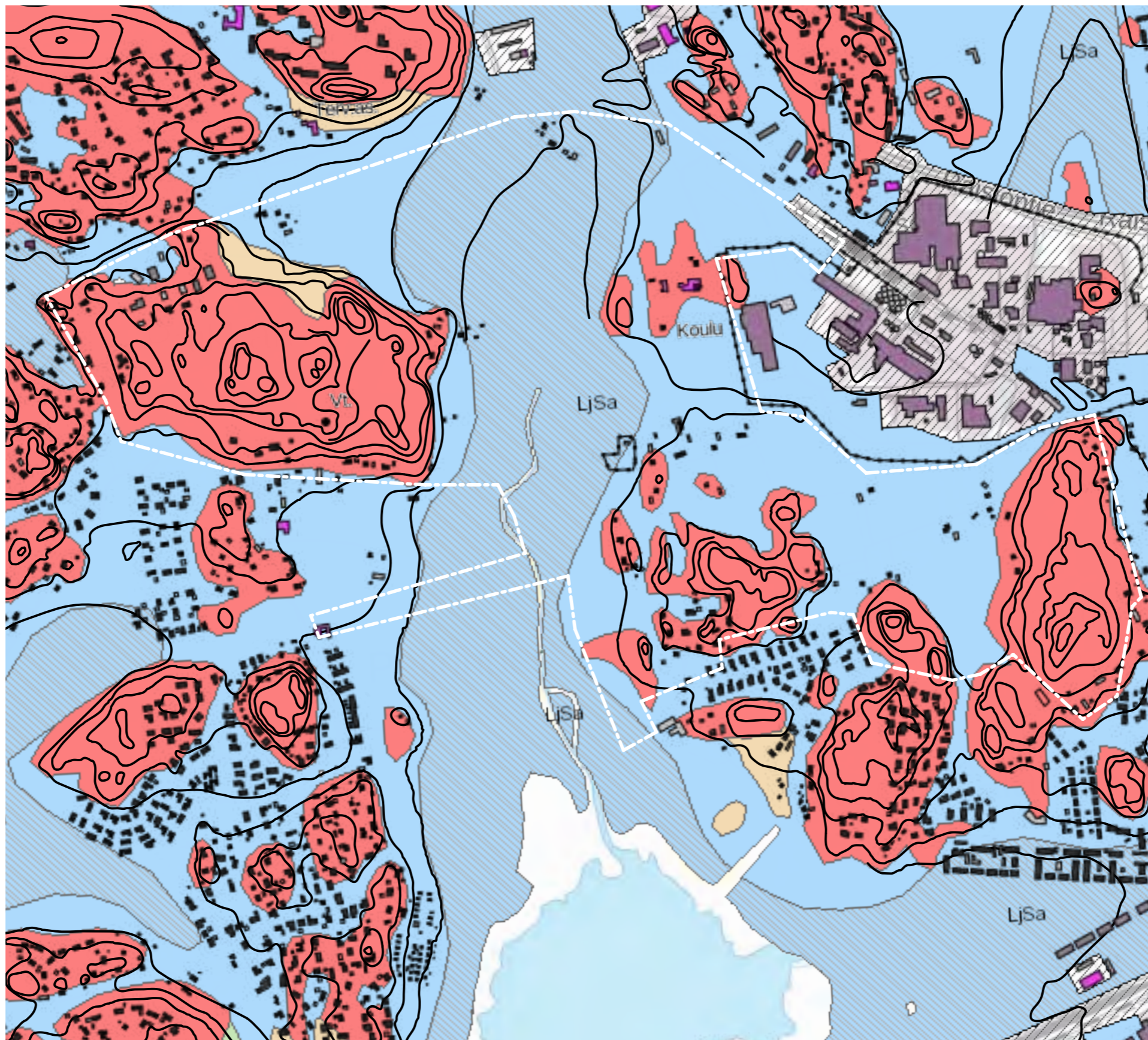
Maiseman voisi sanoa olevan lempeän ystävällinen, ihmisen mittakaavainen. Parhaimmat mahdollisuudet raisiolainen maisema antaa hyvään asumiseen ja omaleimaisiin asuinympäristöihin.



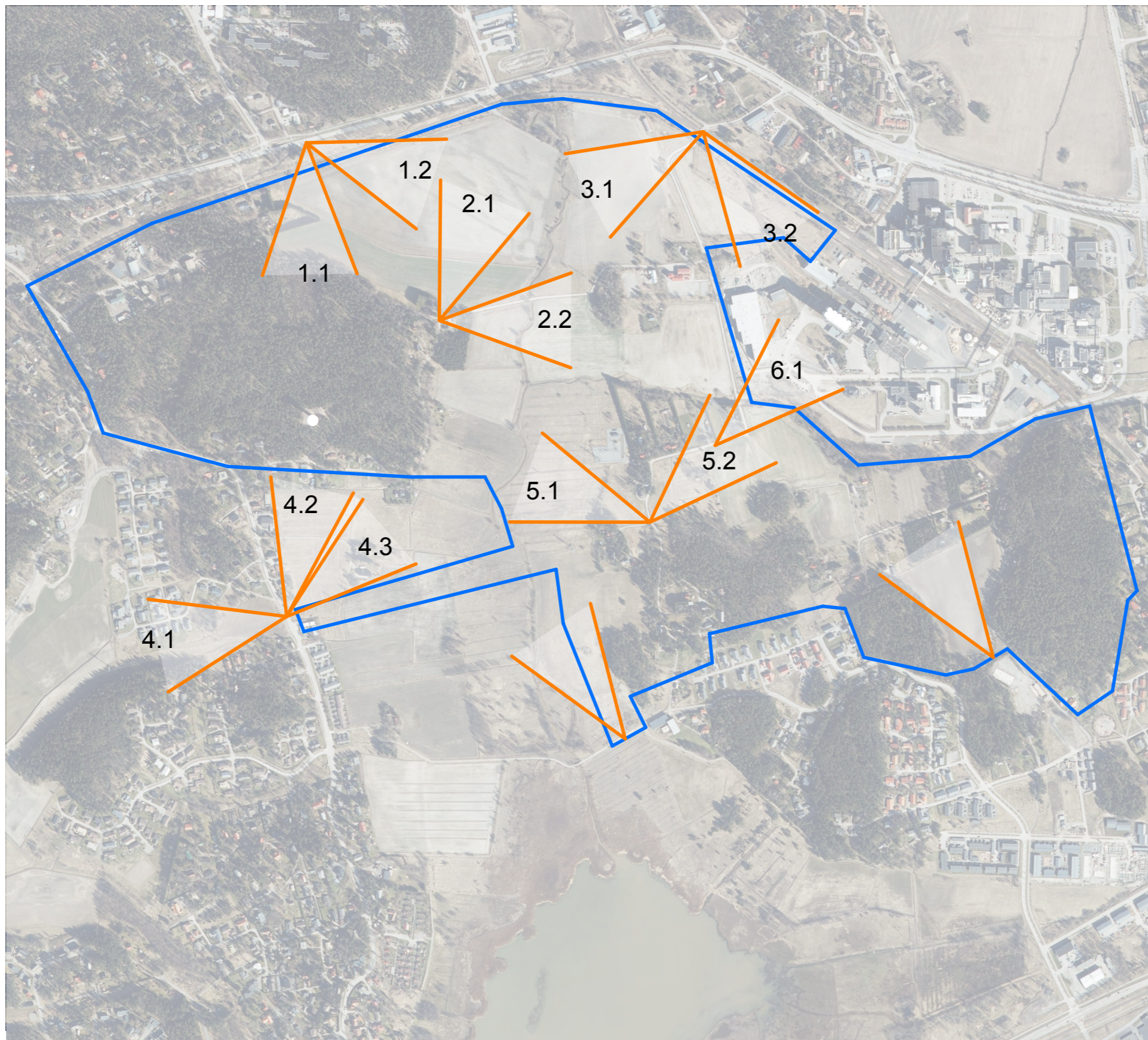
MAAPERÄKARTTA



Länsi-Nuorikkalan maaperän päämaalajit ovat alavien maiden hienoseidmentit (liejusavi, savi) ja mäkimaiden kallioid.



NÄKYMÄT

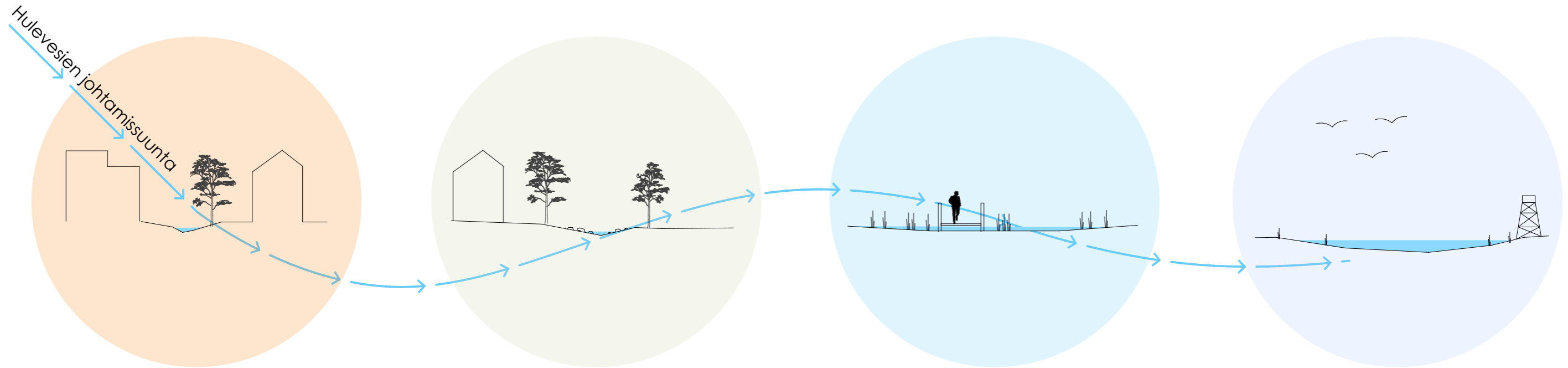


Kuvalähde: Google Maps

Maamerkinä vesitorni

Maamerkinä sillo

S U U N N I T E L M A



KAUPUNKI- RAKENNE

- Hulevedet kerätään koviilta pinnoilta paikallisiin hulevesipainanteisiin, ja rakenteisiin.
- Vesi on urbaaneilla alueilla näkyvä elementti.

HULEVESI- PUISTOT

- Hulevedet johdetaan kaupunkirakenteesta alueellisiin hulevesipuistoihin.
- Hulevesipuiston kasvillisuus puhdistaa vedet epäpuhtauksilta.
- Puiston yhteydessä on myös toimintoja, kuten leikki- ja liikuntapaikkoja.

TULVANIITTY

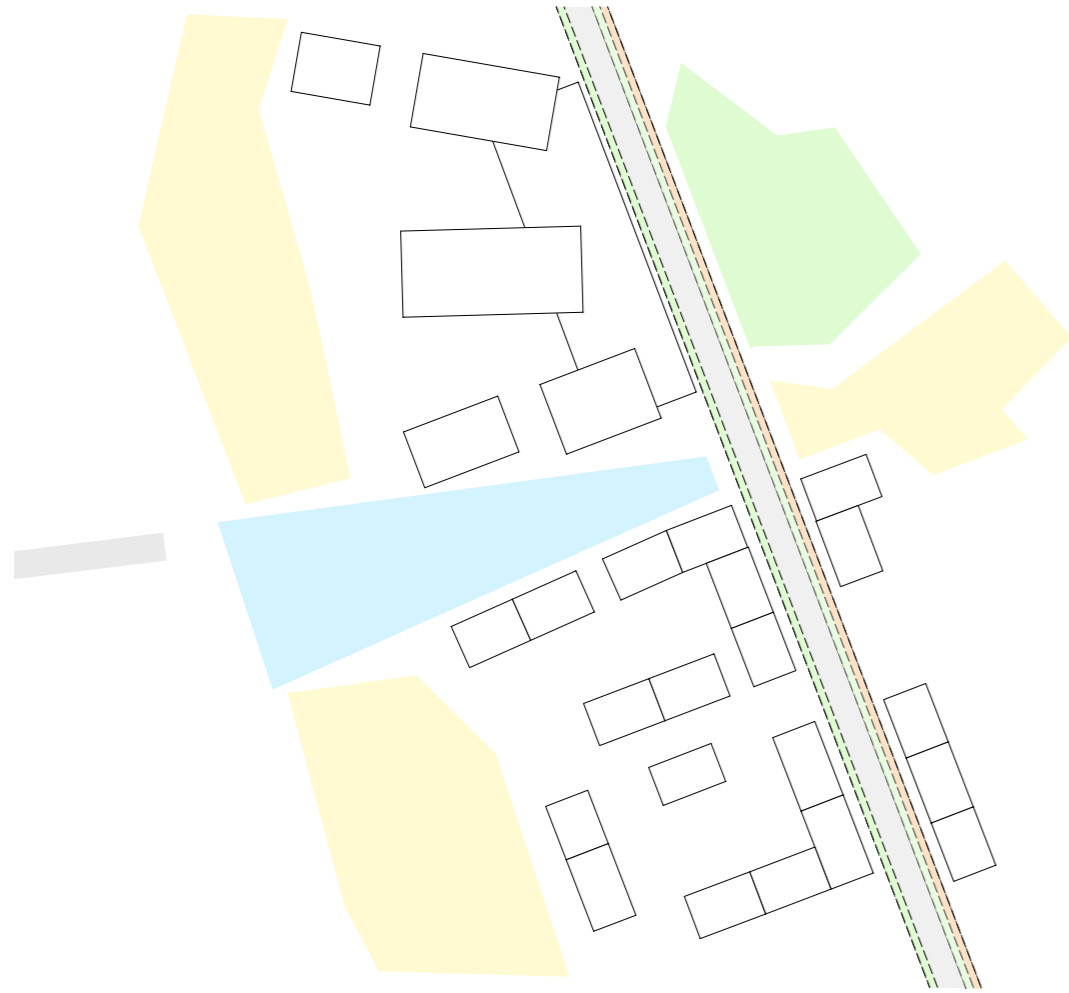
- Rankkasateen aikana hulevesipuistot kuljettavat suuria määriä vettä tulvaniityille. Alueella vesi saa tulvia vapaasti.
- Tulvaniittyjen kasvillisuus puhdistaa vedet epäpuhtauksilta.
- Vesipintaiset alueet tekevät puistosta muuntuvan.
- Pitkospuut kosteikkoalueille mahdollistavat luonnon tarkkailun lähempää.

LINTU- KOSTEIKKO

- Suodatettu puhdas vesi puretaan lopuksi arvokkaaseen lintukosteikkoon
- Aluetta käytetään rajoitetusti virkistystarkoitukseen. Lintujen pesimäalueen rauhoitetaan.

KYLÄKATU

KONSEPTILUONNOS



KOKOAVA KYLÄKATU

Kyläkatu toimii alueen temaattisena ja visuaalisena pääväylänä, joka yhdistää jalankulun, polkupyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen. Se tarjoaa monipuoliset yhteydet kevyelle liikenteelle, avaten näkymiä ympäröiviin niittyihin, puistoihin ja hulevesipuistoihin. Kyläkatu luo laadukasta kaupunkiympäristöä polkupyöräreitteineen, viheristutuksineen ja katupuineen. Kaupunkiaukiot rytmittävät aluetta, toimien samalla kokoontumispaikkoina edistään yhteisöllisyyttä.

Kyläkadun varrella sijaitsevat alueen keskeiset palvelut, luoden dynaamisen ympäristön asukkaille ja kävijöille. Uusi rakentaminen yhdistyy Kyläkatuun urbaanisti etenkin pohjoisosassa, jossa mahdollinen tuleva lähijunan seisake lisää alueen elinvoimaisuutta ja saavutettavuutta. Korttelirakenteet avautuvat niittymaisemaan kohti Piuhanojaa.

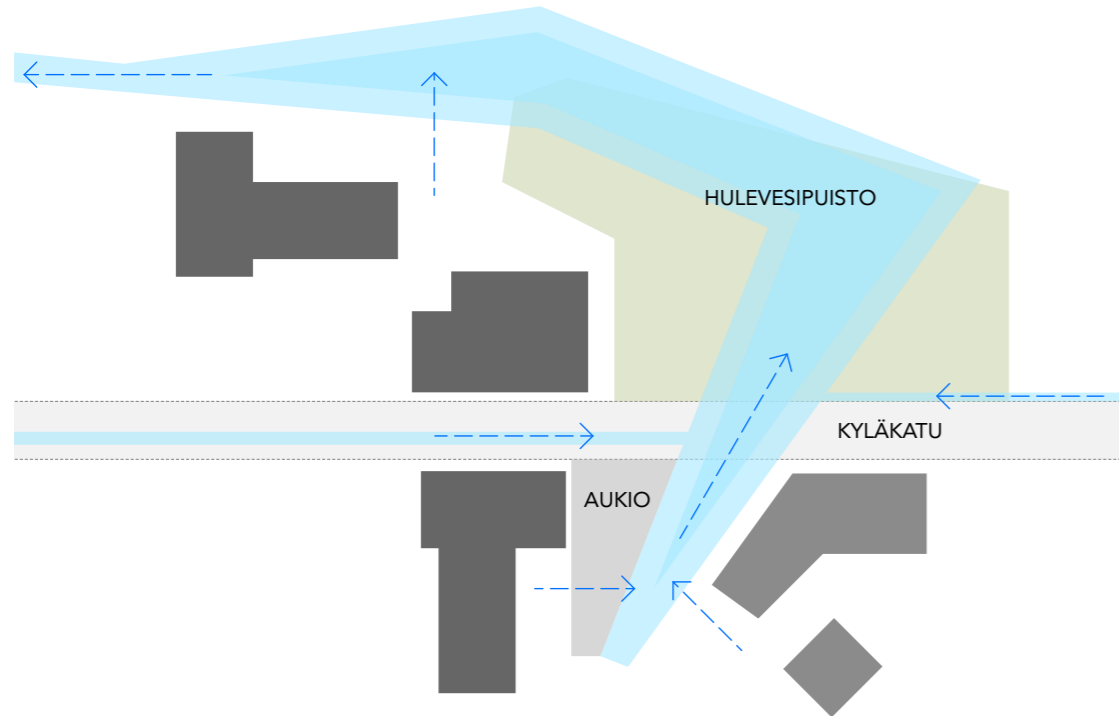
Kyläkadun luonne nivoutuu yhteen alueen "brändinä", jossa uusi rakentaminen ja palvelut kohtaavat historialliset Raisio Oyj:n tuotantorakennukset ja tehtaant. Tämä yhdistelmä muodostaa Kyläkadusta alueellisen selkärangan, edistään kestävä kehitystä ja yhteisöllisyyttä. Toisen alueellisen pääväylän, Raitin varrella, pyritään sijoittamaan uusia tuotanto-, toimisto- ja työpaikkarakennuksia tehdasalueen eteläpuolelle. Nämä kaksi pääväylää muodostavat alueen keskeiset logistiset reitit ja ne suunnitellaan kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti.

TUNNELMAKUVIA



SINIVIHREÄ YMPÄRISTÖ

KONSEPTILUONNOS



SINIVIHREÄN HALLINTA KOSTEIKKOMAISEMASSA

Länsi-Nuorikkalan alueen kehittämisessä huolellinen vesienhallinta ja sinivihreän huomioonottava maisemasuunnitelma ovat keskiössä. Kulttuurihistorialliset niitty- ja peltomaisemat sekä kosteikkoalueet muodostavat alueen luonteen. Avoimet niitty- ja peltomaisemat yhdistyvät uuteen rakentamiseen sekä muodostuviin kevyen liikenteen ja virkistyskäytön verkostoihin. Puustoiset vedenjakajaselänteet sekä Piuhanjoen avoimet viljelyaukeat säilyvät ja miljöötä täydennetään uusilla kevyen liikenteen reiteillä ja virkistyskäytön pysähdyspaikoilla ja liikunta-alueilla.

Hulevesien hallinta on integroitu koko suunnittelualueelle. Vedet kerätään kovilta pinnoilta paikallisiin hulevesipaikanteisiin sekä rakenteisiin ja johdetaan kaupunkirakenteesta alueellisiin hulevesipuistoihin. Hulevesipuistojen kasvillisuus puhdistaa vedet ja puistojen yhteydessä on myös leikki- ja liikuntapaikkoja. Rankkasateen aikana hulevesipuistot kuljettavat vettä tulvaniityille, mikä tukee sekä alueen maisemaa että purkuvesistöjen laatua. Kasvillisuus tasaa paikallista ilmastoa ja vehreät oleskelupihat lisäävät kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.

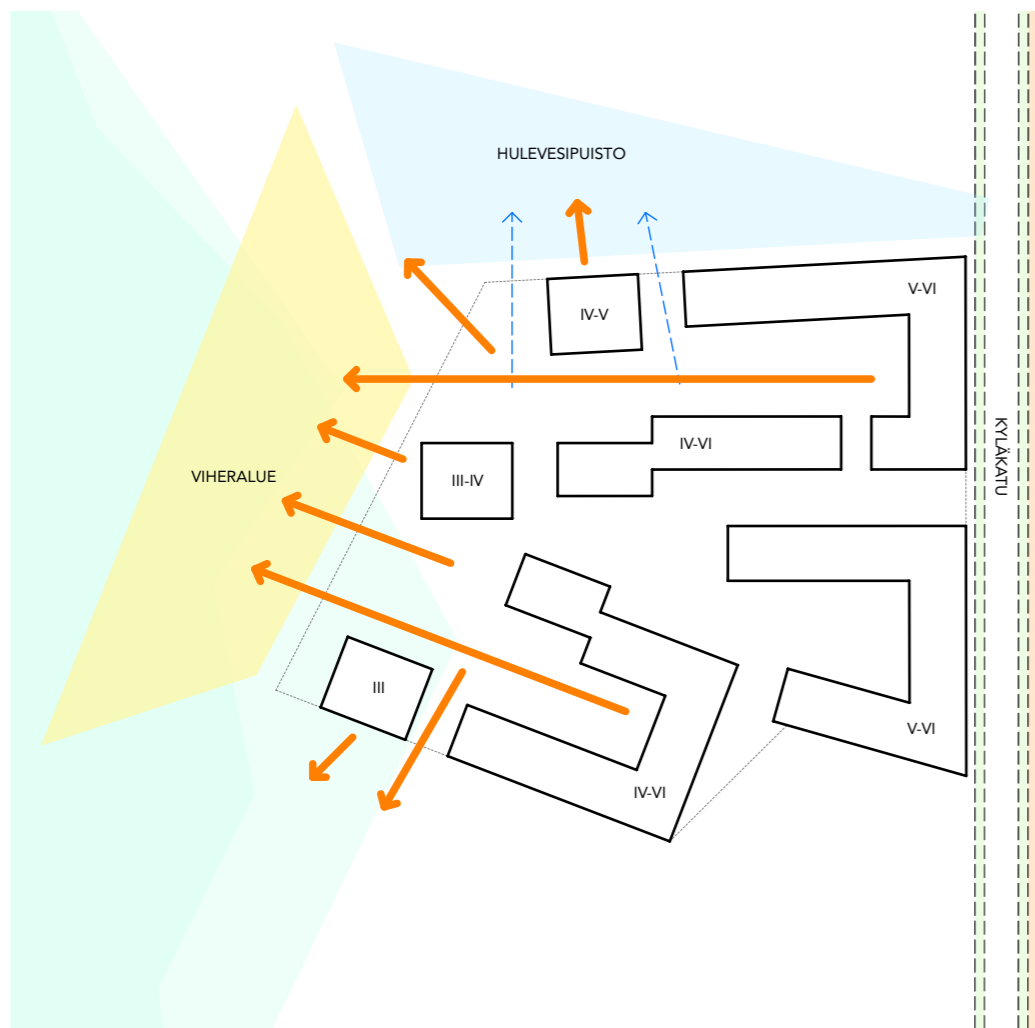
Uudisrakentaminen on suunniteltu sijoittumaan harmonisesti ympäristöön. Keskeiset avoimet maisema-alueet pidetään rakentamattomina, ja rakentamisen mittakaava on ihmisläheinen, säilyttäen alueen lempeän maisemarakenteen. Alueella maisemälähtöinen maankäytön suunnittelu on ollut erityisen tärkeää, sillä alueella on herkkiä luontoarvoja, kulttuuriperintöä ja ainutlaatuista maisemaa. Alueen kosteikko- ja rantaympäristössä tavoitteena on yhdistää ihmistoiminta luonnon prosesseihin ja rantaelinympäristöihin kestäväällä tavalla.

TUNNELMAKUVIA



KORTTELITYPOLOGIOITA

KONSEPTILUONNOS



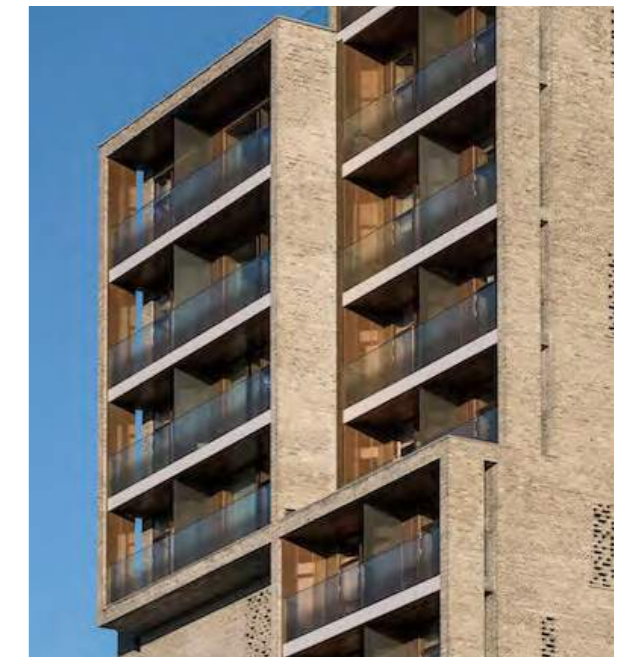
KAUPUNKIKYLÄN SYDÄN (AP/PKA-alueet)

Asumiseen keskittyvät alueet sijaitsevat Kyläkadun varrella ja täydentävät olevaa kaupunkirakennetta. Vaikka alue on itsessään suhteellisen urbaani, sulautuu se ympäröiviin niittyihin ja hulevesipuistoihin, tarjoten asukkaille mahdollisuuden nauttia luonnonläheisyydestä erilaisissa asuinmuodoissa, kuten kerros-, piste- tai rivitaloissa.

Monimuotoiset asumisratkaisut palvelevat eri elämäntilanteissa olevia asukkaita ja alueen avoimet oleskelupihat sekä näkymät niityille ja pelloille lisäävät kokemusta asumisen laadusta. Virkistysreitit ovat helposti saavutettavissa. Hulevedet johdetaan korttelipihoista viheralueille ja hulevesipuistoihin. Alueen palvelutarjontaa täydentävät esimerkiksi suunniteltu uusi koulu ja päiväkoti lähellä Tahvion koulua, ottaen huomioon vaiheittaisen rakentamisen.

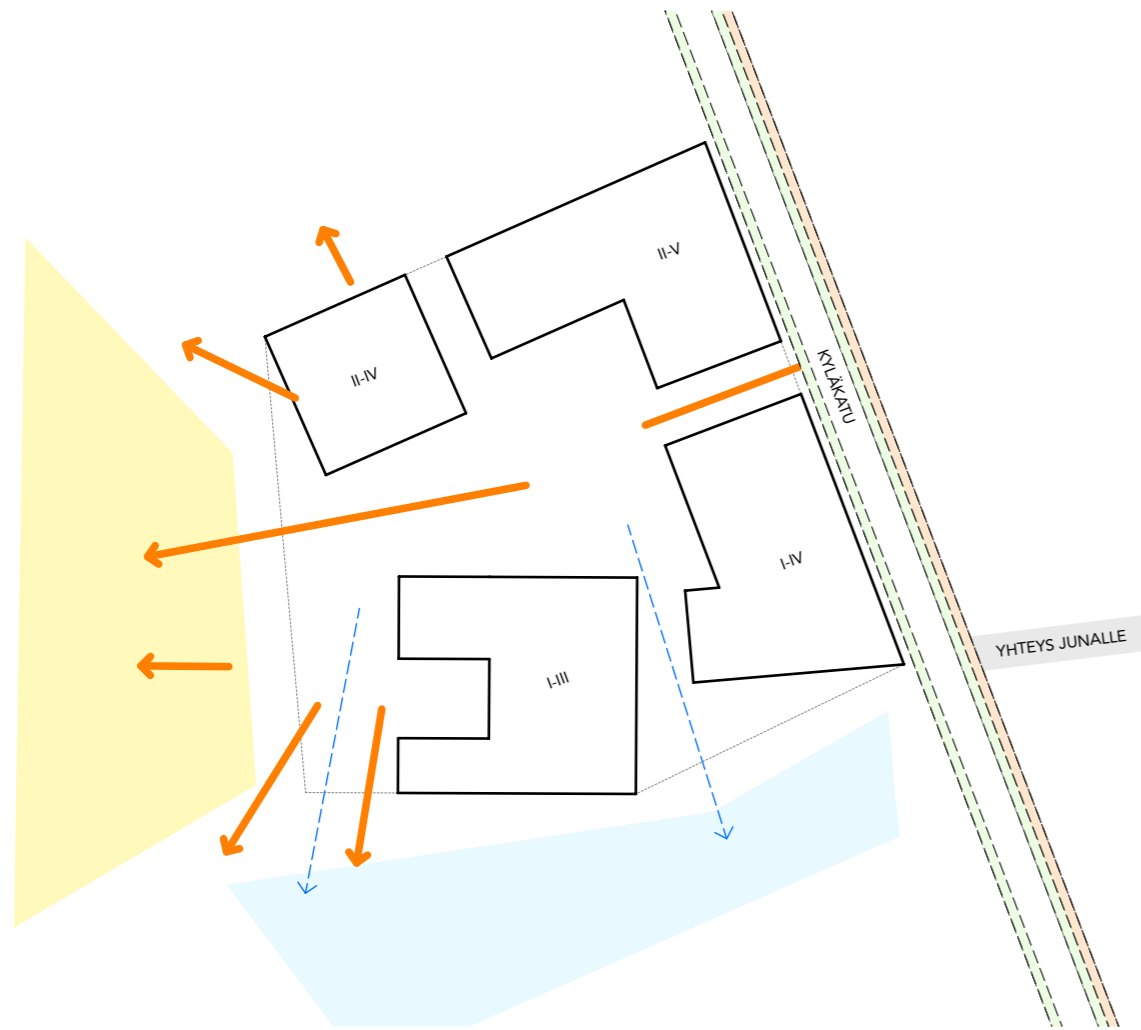
Alueen erityispiirteet, kuten liejusavi ja tulva-alue, on otettu huomioon suunnittelussa. Asumisen aputilat ja pysäköinti pyritään ratkaisemaan maanpäällisinä, ja kaikki rakennukset sijaitsevat tulvavyöhykkeen yläpuolella.

TUNNELMAKUVIA



KORTTELITYPOLOGIOITA

KONSEPTILUONNOS



TUNNELMAKUVIA

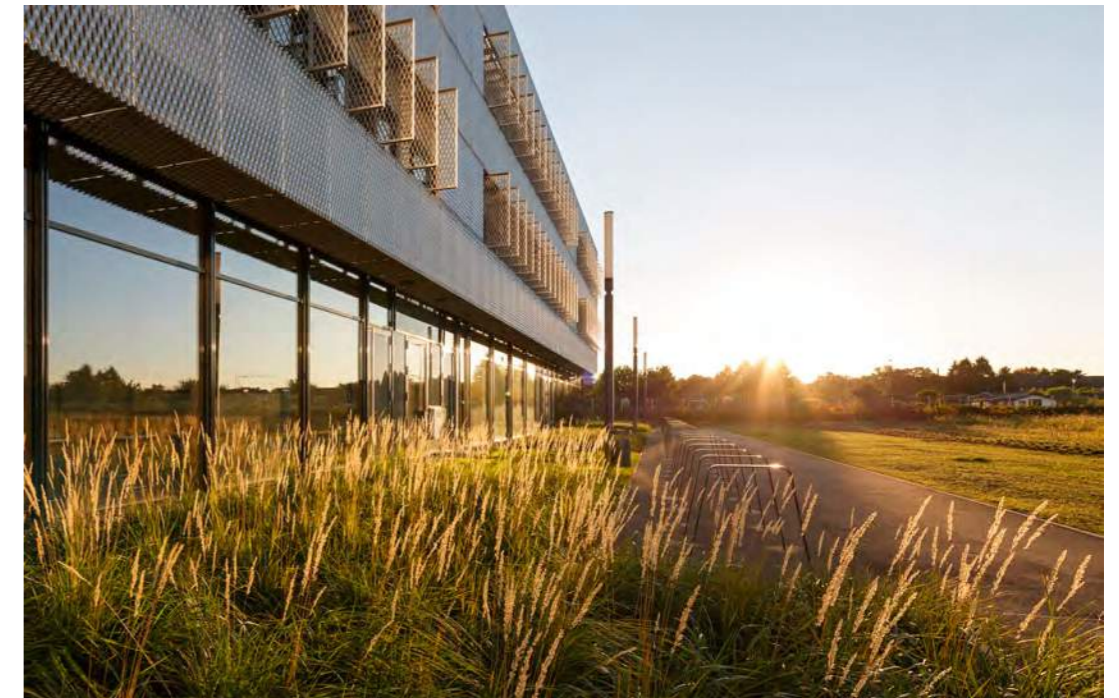


PALVELUJEN, TYÖPAIKKOJEN JA ASUMISEN SYNERGIA (T/PKA-alueet)

Lähellä Raision tehtaita, yleiskaavan PKA- ja T-alueiden vieressä, sijaitsee mahdollinen tuleva dynaaminen keskittymä palveluista, tuotannosta, työpaikoista ja asumisesta. Tämä monipuolinen kokonaisuus laajenee asumiseen kohti etelää. Kyläkatu/Raitti toimivat alueen selkärankana, tarjoten urbaanin reitin eri toimintojen äärelle, sekä hyvät yhteydet jalan, polkupyörällä tai autolla.

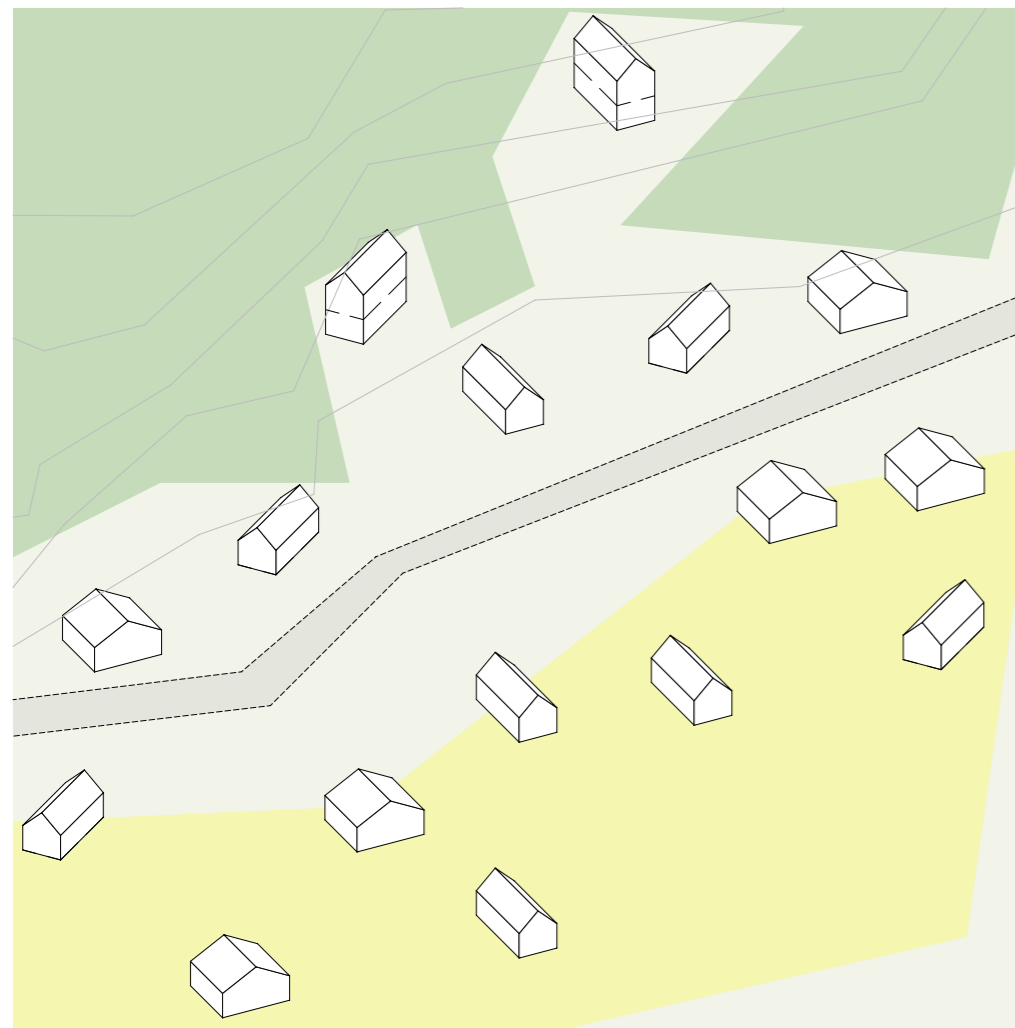
Mahdollinen tuleva lähijunaliikenteen seisake sijaitsee lähellä näitä alueita, josta haarautuu kevyen liikenteen yhteydet koko alueelle. Teemallisesti alue ammentaa inspiraationsa Raision historiallisista tuotantorakennuksista ja tehtaista, tuoden mukanaan modernin tulkinnan.

Alueen maisemarakenteessa korostuvat toiminnot ja hulevesien hallinta. Viherrakentaminen yhdistää alueen ympäröivään luontoon ja lähialueisiin, luoden samalla pehmeän ja viihtyisän yleisilmeen. Haastavat perustamisolosuhteet, kuten liejusavi ja tulva-alueet, on otettu huomioon suunnittelussa. Hulevedet johdetaan korttelista viheralueille ja hulevesipuistoihin. Lisäksi alueen palvelut, kuten PT-kaupat ja pienteollisuus, rikastuttavat alueen monipuolista tarjontaa.



KORTTELITYPOLOGIOITA

KONSEPTILUONNOS



ASUMISTA LUONNON LÄHELLÄ (AO ja AP -alueet)

Yleiskaavan mukaisilla AP-alueilla uusi ja vanha rakentaminen kohtaavat. Uudet asuin- ja pientalot sulautuvat osaksi ympäröivää olevaa pientalovaltaista kaupunkirakennetta.

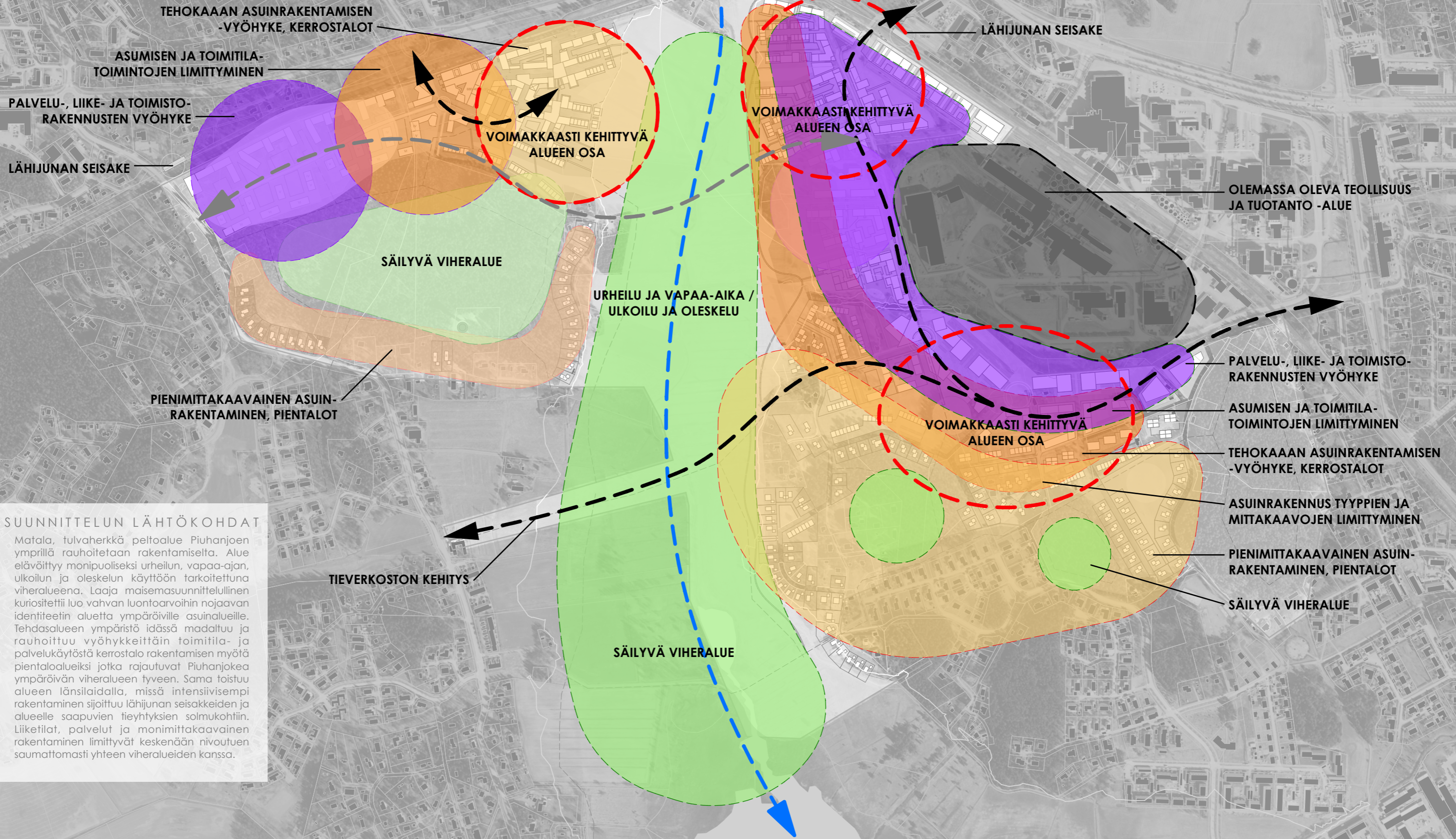
Luonnoksessa rakentaminen sijoittuu pääasiassa maisemallisesti keskikorkeaan maastoon sekä alankojen reuna-alueille. Kallioisten mäkien loivemmilla reuna-alueilla lepää kaksikerroksisia rinnerakennuksia. Osa uudesta pientalorakentamisesta on esitetty niittyjen reunoille, tulva-alueiden yläpuolelle. Alueen maaperä on pääosin savea, joten rakentamisessa tulee ottaa huomioon erityisesti perustamisolosuhteet.

Rakennusten tyyli voisi olla nykyaikaista, mutta harjakattoista arkkitehtuuria kunnioittavaa, tarjoten näin asukkaille mahdollisuuden yksilölliseen rakentamiseen. Samalla heidän ympärillään on riittävästi tilaa oleskeluun ja mm. puutarhanhoitoon. Alue tarjoaa hyvät urheilu- ja lähiliikuntamahdollisuudet sekä mm. pienviljelyyn soveltuvia alueita, yhdistäen näin luonnonläheisen aktiivisen elämäntavan nykyaikaiseen asuinmukavuuteen. Hulevesien käsittelyn periaatteena on tarkoituksena se, että vesi imeytyisi pääosin omalla tontilla tai ohjataan viheralueille mm. hulevesipainanteisiin.

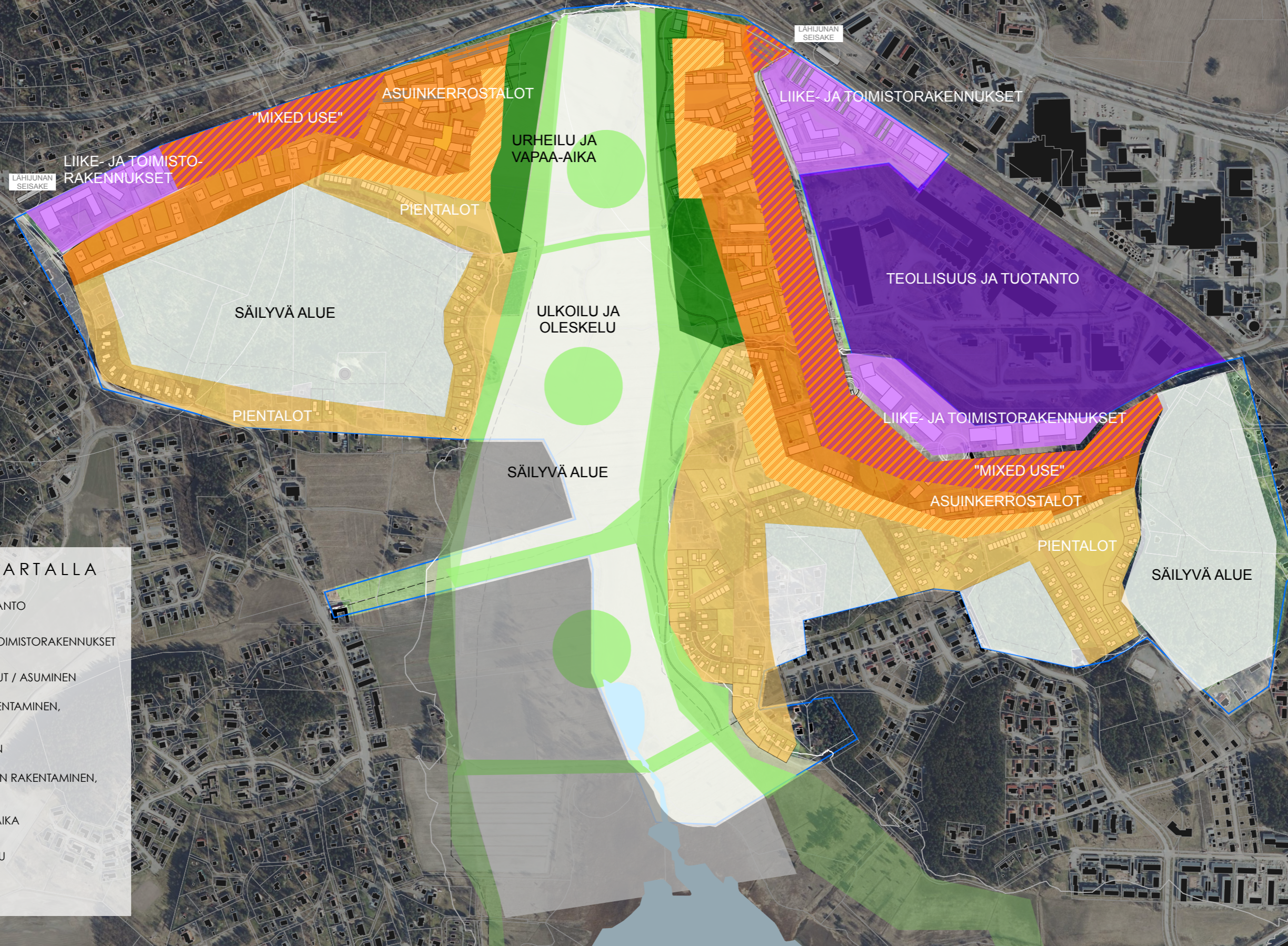
TUNNELMAKUVIA



SUUNNITTELU PERIAATTEET



TOIMINTOJEN SJOITTUMINEN



TOIMINNOT KARTALLA

- TEOLLISUUS JA TUOTANTO
- PALVELU-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUKSET
- "MIXED USE", PALVELUT / ASUMINEN
- TEHOKAS ASUINRAKENTAMINEN, KERROSTALOT
- ASUINRAKENTAMISEN
- PIENIMITTAKAAVAINEN RAKENTAMINEN, PIENTALOT
- URHEILU JA VAPAA-AIKA
- ULKOILU JA OLESKELU
- SÄILYVÄ VIHERALUE



LÄNSI-NUORIKKALAN SELVITYSALUEEN TEHTAAN ETELÄPUOLEN ALUE





LÄNSI-NUORIKKALAN SELVITYSALUEEN POHJOINEN OSA (RAISIO OYJ)



MAA-ALUEIDEN PINTA-ALAT

Raisio Oyj	ha	ha
680-407-1-38	3,11	
680-407-1-37	1,56	
680-429-3-95	3,529	
680-429-2-37	8,645	
680-429-1-36	9,631	
680-427-1-170	21,23	
680-424-1-26	1,2935	
680-420-2-25	0,18	
680-429-3-96	0,98	
yht.		50,16

UUDISRAKENTAMISEN KERROSALA-ARVIO (Raisio Oyj)

LÄNSI, Alueet, A1-3	
- ASUMINEN	71 600 k-m ²
- PALVELU / LIIKETILA	8 600 k-m ²
- TUOTANTO / TOIMISTO	7 000 k-m ²
ITÄ, Alueet, B1-3	
- ASUMINEN	77 700 k-m ²
- PALVELU / LIIKETILA	19 400 k-m ²
- TUOTANTO / TOIMISTO	24 000 k-m ²

YHTEENSÄ	
- ASUMINEN	149 300 k-m²
- PALVELU / LIIKETILA	28 000 k-m²
- TUOTANTO / TOIMISTO	31 000 k-m²

Lähdetieto on haettu kiinteistörekisteriotteista.

LÄNSI-NUORIKKALAN SELVITYSALUEEN POHJOINEN OSA (RAISIO OYJ)



MAA-ALUEIDEN PINTA-ALAT

Raisio Oyj	ha	ha
680-407-1-38	3,11	
680-407-1-37	1,56	
680-429-3-95	3,529	
680-429-2-37	8,645	
680-429-1-36	9,631	
680-427-1-170	21,23	
680-424-1-26	1,2935	
680-420-2-25	0,18	
680-429-3-96	0,98	
yht.		50,16

UUDISRAKENTAMISEN KERROSALA-ARVIO (Raisio Oyj)

LÄNSI, Alueet, A1-3
 - ASUMINEN 43 500 k-m²
 - PALVELU / LIIKETILA 4 600 k-m²
 - TUOTANTO / TOIMISTO 7 000 k-m²

ITÄ, Alueet, B1-3
 - ASUMINEN 49 000 k-m²
 - PALVELU / LIIKETILA 10 500 k-m²
 - TUOTANTO / TOIMISTO 24 000 k-m²

YHTEENSÄ
 - ASUMINEN **92 500 k-m²**
 - PALVELU / LIIKETILA **15 100 k-m²**
 - TUOTANTO / TOIMISTO **31 000 k-m²**

Lähdetieto on haettu kiinteistörekisteriotteista.



Lintuperspektiivi etelästä



Lintuperspektiivi pohjoisesta



Länsipuoli



Itäpuoli



Lintuperspektiivi etelästä



Lintuperspektiivi pohjoisesta



Länsipuoli



Itäpuoli

LÄNSI-NUORIKKALAN SELVITYSALUEEN ETELÄINEN OSA (NUORIKKALAN KESKUS OY)

Osa-alueen erityisesti hyödynnettäviä potentiaaleja ovat läheinen merellinen Raisionlahti ja yhteydet ulkoilureitistön verkostoon. Pitkät, avoimet näkymälinjat ovat mahdollisia ympäröiville vesistö- ja peltoalueille.



LÄNSI-NUORIKKALAN SELVITYSALUEEN ETELÄINEN OSA (NUORIKKALAN KESKUS OY)

MAA-ALUEIDEN PINTA-ALAT

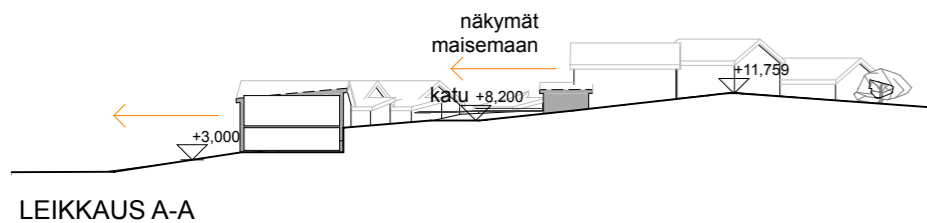
Lähdetieto on haettu kiinteistörekisteriotteista.

Kiinteistötunnus	ha	ha
680-429-3-68	0,39	
680-420-2-26	8,70	
680-418-10-0	3,05	
680-418-3-5	1,30	
680-9-958-1	0,41	
680-429-3-92	0,27	
yht.	14,1108	
		64,27

UUDISRAKENTAMISEN KERROSALA-ARVIO

ASUMINEN

Erillis-/omakotitalot	28 as	5 450 k-m ²
Rivi-/asuinpientalot	8 as	1 200 k-m ²
Yhteensä	36 as	6 650 k-m ²



MASSATARKASTELUITA VE1

Kaupunkirakenteen täydentäminen rivi- ja pientaloilla.



Ilmakuva pohjoisesta



Ilmakuva etelästä

TIIMI

Janne Helin
Henrik Kaasinen
Maija Gulin
Sanna Sarkama
Lauri Linden

Janne Helin
Aluejohtaja, Arkkitehti SAFA
ARCO ARCHITECTURE COMPANY
Eerikinkatu 12 B | 20100 TURKU
+358 400 639 581 | janne.helin@arco.fi



ARCO

ARCO ARCHITECTURE COMPANY OY
arco.fi