

KARUKKOKATU

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

11. KAUPUNGINOSA (SOMERSOJA)

KORTTELI 1177



Vireilletulo 21.8.2023
Kaupunkikehitysjaosto 6.3.2024
Kaupunginhallitus 27.5.2024
Kaupunginvaltuusto

Kaavatunnus

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
Alueen yleiskuvaus	4
Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt.....	4
Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne.....	5
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
Maakuntakaava	5
Pohjoisten alueiden osayleiskaava.....	6
Asemakaava	7
Rakennusjärjestys	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3 Osalliset ja yhteistyö	8
Osalliset	8
Vireilletulo	8
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
Viranomaisyhteistyö.....	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet	10
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1 Kaavan rakenne	10
5.2 Mitoitus	10
Palvelut	11
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	11
5.4 Aluevaraukset.....	11
Korttelialueet	11
Muuta alueet.....	11
5.5 Kaavan vaikutukset.....	11
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
Ilmastovaikutukset.....	12
5.6 Ympäristön häiriötekijät	12
5.7 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	13
5.8 Nimistö	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.3 Toteutuksen seuranta	14

Selostuksen liitteet

1. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
2. Tilastolomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

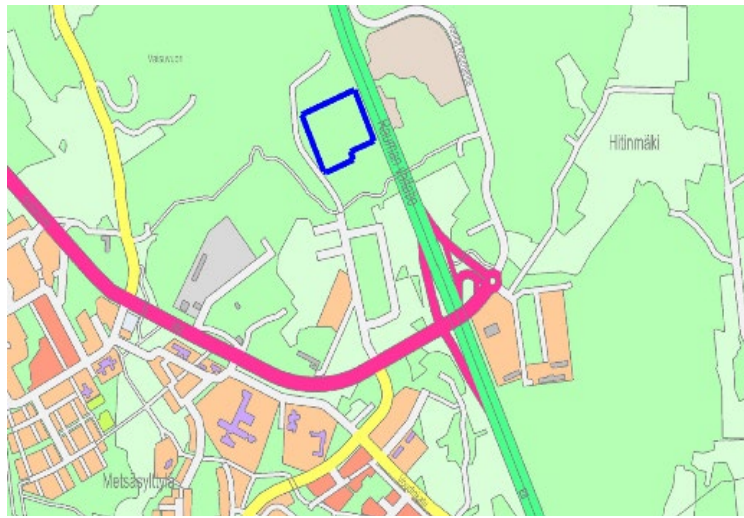
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Raision kaupungin 11. kaupunginosan (Somersoja) kortteleita 1177 ja 1178 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Raision kaupungin 11. kaupunginosan (Somersoja) kortteli 1177 sekä katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Raision kaupungin 11. kaupunginosassa (Somersoja) Kankaantien ja Rauman valtatie (vt8) välisellä alueella, noin kolme kilometriä Raision keskustasta luoteeseen. Alue on osa Kantokangas 2 -asemakaava-alueita, jonka eteläisten osien kunnallistekniikka on jo toteutettu ja osa toimitilatonteista on rakentunut. Kaavamuutos koskee osia kiinteistöistä 680-410-6-82 ja 680-415-3-7. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria.



Kaava-alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Karukkokatu.

Asemakaavan muutos laaditaan Raision kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on tutkia kaavamuutosalueen maankäyttöä Kantokankaan yritysalueen toimintojen ja Raision yritystonttitarjonnan monipuolistamiseksi.

Kaavan tarkoituksena on yhdistää voimassa olevan asemakaavan korttelialueet 1177 ja 1178 yhdeksi suureksi korttelialueeksi (1177), ja muuttaa korttelin käyttötarkoitus. Tällä hetkellä kaava-alue on toimitilarakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisvaatimuksia (KTY-7).

Korttelialueelle sijoitetaan asemakaavan muutoksella ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten aluetta, sekä energiahuollon aluetta, jolle voidaan sijoittaa lämpölaitoksen toiminnan edellyttämiä rakennuksia ja rakennelmia. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa teollisuusalan toimijoiden ja lämpölaitoksen sijoittuminen alueelle.

Asemakaavamuutoksella katualue Karukkokatu pienenee n. 3200 m². Kaava-alueen tonteille ajo tapahtuu lännen puolelta Kankaantieltä. Kaavamuutoksen alueella säilytettävä kaistale katualuetta mahdollistaa ajoneuvojen kääntöpaikan järjestämisen Karukkokadulla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Raision kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavahankkeen käynnistämisestä kokouksessaan 21.8.2023 (§ 267). Kaavahanke kuulutettiin vireille 29.8.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysja-ostossa 11.12.2023
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 22.12.2023 , kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 22.12.2023 - 22.1.2024
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja -selostus kaupunkikehitysjaostossa 6.3.2024
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, 13.3.-11.4.2024
- Asemakaava kaupunginhallituksessa 27.5.2024
- Asemakaava kaupunginvaltuustossa 3.6.2024 (arvio)

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa yhdistetään voimassa olevan asemakaavan korttelit 1177 ja 1178 yhdeksi korttelialueeksi 1177, jolle sijoitetaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-35), ja energiahuollon aluetta, jolle voidaan sijoittaa lämpölaitoksen toiminnan edellyttämiä rakennuksia ja rakennelmia (EN-1). Korttelialue jaetaan kahteen tonttiin, joista TY-35-alue käsittää noin 3 hehtaarin kokoisen alueen, ja EN-1-alue noin 0,8 hehtaarin kokoisen alueen. Voimassa olevan kaavan katualueen (Karukkokatu) osa pienenee noin 3200 m² tämän asemakaavan alueella. Katualueeksi osoitettu osa (420 m²) mahdollistaa ajoneuvojen kääntöpaikan sijoittamisen Karukkokadun päähän.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-35) tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0.4$ ja energiahuollon alueen (EN-1) tehokkuusluku on $e=0.4$. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,9 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen edellyttää kunnallistekniikan verkoston lisärakentamista. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan vahvistumisen jälkeen, kunnallisteknisen valmiuden sallimassa aikataulussa. Yhdyskuntateknisten verkostojen toteutus voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentuvaa yritys- ja teollisuusaluetta. Alueen länsipuolella kulkee pohjois-eteläsuuntainen sorapintainen Kankaantie, ja idän puolella kaava-alue rajautuu Rauman valtatiehen (vt8). Suunnittelualueella on voimassa Kantokankaan asemakaava (AK 11:17). Kaava on hyväksytty 11.12.2017 (201 §), ja se on tullut voimaan 1.2.2018.

Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, eikä inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Alueella ei sijaitse merkittäviä luontoarvoja. Luontoarvoja on selvitetty viimeksi vuonna 2023 laaditun Somersojan luontselvityksen yhteydessä, jossa suunnittelualue on kuvattu "avohakatuksi alueeksi, jossa oli selvitysaikana maanrakennustyöt käynnissä." Alkuvuodesta 2024 tehdyssä täydennys selvityksessä tarkistettiin lisäksi Itä-Somersojan alueen liito-oravalle so-

veltuvat kuviot sekä pöllöjen ja muun linnuston esiintyminen. Suunnittelualueella ei löytynyt tässäkään selvityksessä huomioitavia luontoarvoja. Kaakkoisrajalla kaava-alue rajautuu yksityisen maanomistajan metsäalueeseen. Alueella on suoritettu maastontasaustöitä.

Kaava-alueita idässä rajaavan valtatie 8:n liikenne aiheuttaa alueelle meluhaittaa. Moottoritien lähialueilla on lisäksi tilatarve suoja-alueelle, mikä huomioidaan kaavaa laadittaessa ja toteutettaessa.

Maanomistus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on n. 3,9 ha. Kaavamuutosalue sijaitsee kahden kiinteistön (kiinteistötunnukset 680-410-6-82 ja 680-415-3-7) alueella. Maa-alue on kokonaisuudessaan Raision kaupungin omistuksessa.

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.

Maakuntakaava



Ote Varsinais-Suomen voimassaolevien maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

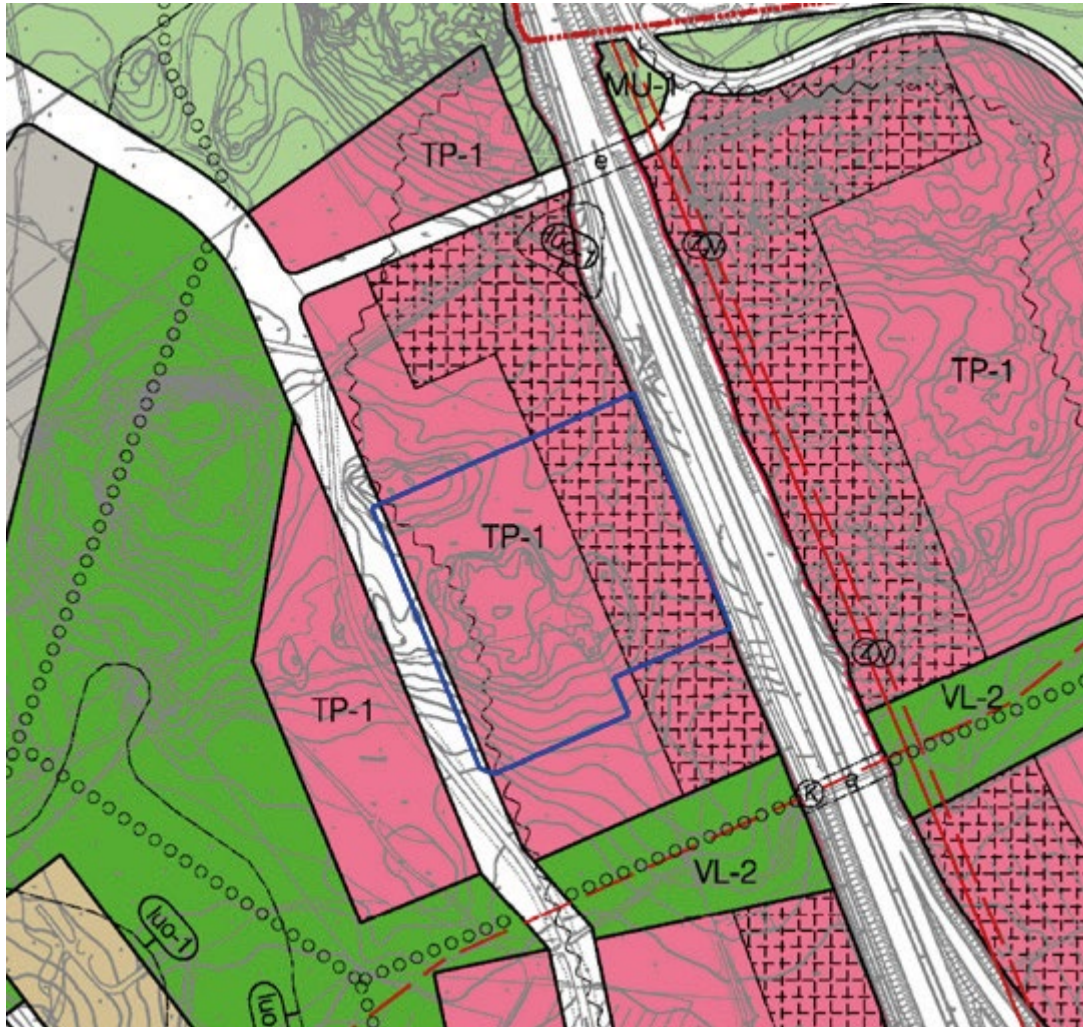
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja se on määrätty voimaan 27.8.2018. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021.

Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on kokonaisuudessaan työpaikkatoimintojen aluetta (TP). Aluemerkinän selitteessä todetaan:

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksi-

tyisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asun- toalueita. Suunnittelumääräyksessä todetaan lisäksi: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Pohjoisten alueiden osayleiskaava



Ote kaava-alueella voimassa olevasta Pohjoisten alueiden osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä.

Alueella on voimassa Raision Pohjoisten alueiden osayleiskaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.8.2011, [98§] tullut voimaan 8.10.2011).

Alueella voimassa olevassa Pohjoisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu toimistojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotantotilojen työpaikka-alue (TP-1).

Suunnittelumääräys: Alue tulee toteuttaa monipuolisena työpaikka-alueena. Toimintoihin voi liittyä liike- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä yli 400 m² suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä. Myyntipinta-alaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta. Rakentamisen ja toiminnan tulee olla ympäristövaikutuksiltaan ja kaupunkikuvallisesti toimistotiloihin verrattavaa. Katujen vastaisten julkisivujen ja muiden rakenteiden on oltava laadultaan korkeatasoista. Alueen asemakaavoituksessa ja rakentamisessa tulee huomioida selostuksessa esitetty tavoitteellinen vaiheistus.

Rauman valtatie laidalla alueella on osayleiskaavassa kuviomerkinä, jolla osoitetaan kaupunkikuvallisesti merkittävä alueen osa. Kuviomerkinän määräys: Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti vetovoimaisena työpaikka-alueena. Rakent-

nusten ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen ja laadultaan korkeatasoinen kaupunkikuvaan ja maisemaan sovitettu kokonaisuus. Mainosten tulee kytkeytyä rakentamiskokonaisuuteen. Huoltoon ja varastointiin käytettävät alueen osat on toteutettava niin, että ne eivät näy katu- tai liikennealueille. Asemakaavassa tulee määrittellä rakennusten korkeussuhteet, materiaalit, väritykset, aukotustapa sekä kattomuodot siten, että rakentamistapa on yhtenäinen liikennealueen molemmin puolin.

Aluetta koskevat yleismääräykset: Rakennettavien alueiden hulevedet tulee järjestää pääasiassa tonttikohtaisesti. Hulevesien paikallista imeyttämistä tulee edistää asemakaavoituksessa. Alue sijoittuu laskennalliselle 55 dB:n tiemelurajalle (aaltoviivamerkintä).

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta kaavamuutosalueelta.

Suunnittelualueella on voimassa Raision kaupungin Kantokankaan asemakaava (AK 11:017). Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2017 (201 §), ja se on tullut voimaan 1.2.2018.

Asemakaavassa suunnittelualue on pääosin toimitilarakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisvaatimuksia (KTY-7), sekä katualuetta (Karukkokatu).

Alueella ei ole rakennuksia eikä sille sijoitu erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue tulee liikenteellisesti tukeutumaan Kantokangas 2 -asemakaavassa esitettyyn Kan-kaantiehen ja Karukkokatuun.

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2022.

Pohjakartta

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

Raision kaupunki siirtyy N2000 –korkeusjärjestelmään 1.1.2016. Korkeuskäyrien luonnin lähtöaineistona on käytetty korkeusmallia, jonka ruutukoko on 2 m x 2 m ja korkeustiedon tarkkuus 0,3 metriä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aluetta kohtaan on osoitettu kiinnostusta elintarvikealan toimijan puolesta. Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on merkintä KTY-7 (Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisvaatimuksia), ja alue tulee muuttua teollisuusalueeksi. Raision kaupungin tavoitteena on tulevaisuudessa kehittää aluetta teollisuusalueena pohjoisen suuntaan.

Alueelle on tarkoitus sijoittaa pieni lämpölaite (polttoaineteho enintään 20 MW). Voimassa oleva asemakaavan alueelle ei ole nykytilassa mahdollista sijoittaa lämpölaite-toimintaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö laaditaan Raision kaupungin aloitteesta. Raision kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavahankkeen käynnistämisestä kokouksessaan 21.8.2023 (§ 267). Kaavahanke kuulutettiin vireille 29.8.2023.

Kaavatyö on käynnistetty Kantokankaan yritysalueen potentiaalın tutkimiseksi ja Raision yritystonttitarjonnan monipuolistamiseksi.

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 hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat ja kaupungin henkilöstö sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Kaavan valmistelee Raision kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista. Kaavan laatijana toimii Janne Pekkarinen, FCG Finnish Consulting Group Oy.

Vireilletulo

Raision kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavahankkeen käynnistämisestä kokouksessaan 21.8.2023. Kaavahanke kuulutettiin vireille 29.8.2023.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 11.12.2023, sekä postitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen. Ilmoitus hankkeesta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen viereisille maanomistajille.

Kaavaluonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti 22.12.2023 - 22.1.2024. Luonnoksesta ei saatu mielipiteitä. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei lausu Karukkokadun asemakaavamuutosluonnoksesta. Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti, ettei lausu kaavasta, mutta kirjasi kommentteja valmisteluaineistosta. Caruna Oy ja Raision Vesi jättivät lausuntonsa.

Liite 1: Kaavan valmisteluaineiston lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavan muutokset luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen:

- Lisätty korttelialueiden määräykset.
- TY-35 -korttelialueesta jaettu tontti energiahuollon alueeksi (EN-1), jolle voi sijoittaa lämpölaitoksen edellyttämiä rakennuksia ja rakennelmia.
- Kaavan tonttijako muutettu ohjeellisesta sitovaksi.
- Tarkistettu liittymäkieltomerkintöjen sijaintia.
- Kasvatettu korttelialueen TY-35 tehokkuuslukua 0.4:stä 0.5:een.
- Lisätty kartalle rakenteiden ääneneristävyysvaatimusten merkinnät.
- Lisätty kaavaan katualuetta Karukkokadun kääntöpaikaksi.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.3.-11.4.2024. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausunnot saatiin Caruna Oy:ltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta. Raision Vesi Oy ilmoitti, ettei sillä ole täydennettävää luonnosvaiheen lausuntoon. Sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) että Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti, ettei se jätä kaavaehdotuksesta lausuntoa. ELY-keskus kuitenkin kommentoi, että luontoarvoja ja ilmastomuutoksen vaikutusten arviointia on selostuksessa tarpeen selvittää huolellisemmin.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos totesi lausunnossaan, että pelastustoiminta ja pelastusyksiköillä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella. Kortteleiden rakennusalat ovat merkitty laajoiksi, mikä edellyttää rakennussuunnittelussa huomioimaan riittävät pelastusreitit kiinteistöille. Kunnallistekniikan suunnittelussa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Caruna totesi lausunnossaan, että Rauman valtatie varteen on tunnistettu tarve uudelle 110 kV voimajohdolle palvelemaan kasvavaa sähkön kapasiteettitarvetta. Caruna toivoi kaava-alueen itäreunaan sijoitettavaksi valtatie suuntaisesti suunnitellulle johdolle johtoaluevarauksen. Lisäksi Caruna pyysi mahdollisuutta sijoittaa sähköjakelun laiteloja korttelialueille. Caruna totesi, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Oy toivoi tiedoksisaantia, kun asemakaava saa lainvoiman.

Varsinais-Suomen ELY-keskukselta pyydettiin uudelleen kommentit Caruna Oy:n lausunnossa esitetyn johtotarpeen vuoksi. ELY:stä todettiin, että jos suunniteltuun voimajohtoon liittyvät rakenteet sijoittuvat moottoritien suoja-alueelle, tulee tähän hakea poikkeamista Pirkanmaan ELY-keskukselta. Koska maantie on tässä kohtaa moottoritietä, on sen suoja-alue lähtökohtaisesti 50 metriä lähimmän ajoradan keskeltä mitattuna. Maantien suoja-alueesta on päätetty tiesuunnitelman yhteydessä. Poikkeamishakemusta varten on asiasta pyydettävä lausuntoa naapurin kuulemisesta Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne-vastuualueelta.

Finavian kanssa neuvoteltiin erikseen mahdollisen lämpölaitoksen piipun toteuttamisesta suhteessa Turun lentoaseman toimintaan.

Kaavaan tarkistettiin seuraavat asiat viranomaislausuntojen ja -kommenttien perusteella:

- Lisätty varaus voimajohdon toteuttamiselle
- Pienennetty TY-korttelialueen rakennustehokkuutta $e=0.5$:stä $e=0.40$:ään ja tarkistettu tontille sijoittuvaa mainostornia koskevaa määräystä voimajohtovaruksen takia pienentyneen rakennusalan vuoksi
- Lisätty molemmille korttelialueille mahdollisuus sijoittaa sähköjakelun puistomuuntamon
- Lisätty EN-korttelialueen merkintään mahdollisuus varastoida haketta kasoissa sekä edellytys pyytää rakennuslupahakemuksesta lausunto ilmailulaitos Finavialta.
- Kaavaselostusta täydennettiin mm. päivämäärien, ehdotusvaiheen vuorovaihtuksen, luonnonympäristön ja ilmastovaikutusten osalta

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta ei ole tarpeen järjestää viranomaisneuvotteluja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on yhdistää voimassa olevan kaavan korttelialueet 1177 ja 1178 yhdeksi korttelialueeksi (1177) ja muuttaa korttelialueen käyttötarkoituserkinnät. Tavoitteena on mahdollistaa a ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen ja energiahuollon alueen muodostaminen. Tontille ajo tapahtuu Kankaantieltä.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan valmisteluvaiheen aikana kaava-alueesta kiinnostui elintarvikealan toimija, jonka edellyttämät mitoitusarpeita huomioitiin kaavaehdotusta laadittaessa TY-35 korttelialueen osalta.

Ehdotusvaiheessa Caruna Oy ilmaisi tarpeen sijoittaa kaava-alueelle varauksen voimajohtolinjan toteuttamiselle, mikä huomioitiin kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava käsittää korttelin 1177, joka muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-35) sekä energiahuollon aluetta, jolle voidaan sijoittaa lämpölaitoksen toiminnan edellyttämiä rakennuksia ja rakennelmia (EN-1).

5.2 Mitoitus

Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan 3,9119 ha. Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-35) pinta-ala on 3,0473 ha. Sen rakennusoikeus on 12 189 $k\text{-m}^2$ tehokkuusluvulla $e=0.4$. Energiahuollon alueen, jolle voidaan sijoittaa lämpölaitoksen toiminnan edellyttämiä rakennuksia ja rakennelmia (EN-1), pinta-ala on 0,8226 ha. Alueen rakennusoikeus on 3 290 $k\text{-m}^2$ ja tehokkuusluku $e=0.4$. Rakennusoikeutta on yhteensä 15 479 $k\text{-m}^2$. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen alueella 1 280 $k\text{-m}^2$. Kokonaistehokkuudeksi muodostuu kaava-alueella $e=0.40$. Katualueita osoitetaan kaavassa 420 m^2 .

Tarkemmat pinta-ali tiedot ovat esillä liitteessä 2.

Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu palveluja. Välittömään lähiympäristöön sijoittuu autokorjaamo, rakennus- ja sähköalan yrityksiä, sekä teollisuusyrityksiä. Lähin huoltoasema sijaitsee kaava-alueesta noin 800 metriä kaakkoon. Raision keskustan palvelut sijaitsevat n. 2-3 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennettavan ympäristön laatua ohjataan mm. kaavamääräyksillä käytettävistä julkisivumateriaaleista ja niiden väristä, kattomuodoista, rakennusten korkeusasetuksista sekä istutettavista alueista. Kaavassa määrätään ympäristön laadukkaaseen toteuttamiseen liittyen rakentamatta jäävistä tonttienosista ja mahdollisesta tavaravarastoinnista sekä alueiden jätahuollosta.

Alueella syntyvät hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöillä ennen niiden poisjohtamista. Hulevesijärjestelmän laatu ei saa kärsiä kaavan toteuttamisesta. Kaavalla mahdollistettavan lämpölaitoksen rakentamisen tulee perustua Valtioneuvoston asetukseen keskisuurten energiatuotantoyksiköiden ja -laitosten ympäristönsuojeluvaatimuksista.

Kaavassa määrätään, että kaupunkikuvalliset näkökohdat ja korttelialueiden yhtenäisyys on huomioitava.

5.4 Aluevaraukset

Korttelialueet

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-35) muodostuu 30 473 m². Energiahuollon aluetta, jolle voidaan sijoittaa lämpölaitoksen toiminnan edellyttämiä rakennuksia ja rakennelmia (EN-1), muodostuu 8226 m².

Muuta alueet

Kaavaan sisältyy katualuetta, Karukkokatu, 420 m².

5.5 Kaavan vaikutukset

Suunniteltu rakentaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaista. Kaavamuutosalue on voimassa olevassa kaavassa katualuetta, ja toimitilarakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisvaatimuksia (KTY-7). Kaavamuutoksella parannetaan alueen toteuttamisedellytyksiä, koska mahdollistetaan alueen kehittyminen teollisuustoimintojen alueena. Aluetta kohtaan on osoitettu kiinnostusta elintarvikealan toimijan puolesta.

Kaupungin tavoitteisiin kuuluu tulevaisuudessa kaupunginosan laajentaminen teollisuustoiminnoilla pohjoisen suuntaan, joten kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen laajenemisen halutulla tavalla. Yhdyskuntarakenteen laajentaminen edistää palvelujen ja julkisen liikenteen järjestämisen edellytyksiä. Rakentaminen tukeutuu osittain olemassa oleviin katu- ja yhdyskuntatekniikan verkostoihin. Kaavan toteuttaminen edellyttää mm. sähköjohtoverkoston laajentamista.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen rakentaminen laajentaa ja tiivistää yhdyskuntarakennetta jatkamalla Somersojan rakentuvaa kaupunginosaa Raision kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Tämän kaavan alueelle ei ole rakentunut voimassa olevan kaavan mahdollistamia toimitilarakennuksia, ja aluetta kohtaan on osoitettu kiinnostusta mm. elintarvikealan teollisuustoimijoiden toimesta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle teollisuusrakennusten, sekä polttoteholtaan alle 20 MW lämpölaitoksen rakentamisen.

Nykytilassa alueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueelle n. 14 200 k-m²:n rakentamisen. Asemakaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoi-
keus kasvaa, mahdollistaen alueella 1 280 k-m² enemmän rakentamista (kokonai-
suudessaan 15 479 k-m²). Kaavan vaikutukset rakennustehokkuuden kasvun osalta
ovat vähäiset.

Kaavassa määrätään alueen rakentamisen laadusta. Toteutuessaan kaavan mukaisesti
alue jatkaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisesti Somersojan rakennettua ympäristöä.

Kaavan vaikutukset asumiseen ovat vähäiset. Lähimmät asuinalueet sijaitsevat
alueesta noin 500 metriä lounaaseen, Kankaantiestä risteävän Uusialhontien var-
ressa. Toteutuessaan asemakaava kasvattaa Kankaantien liikennemääriä, mutta
liikennemäärien kasvun vaikutusten asumiseen ja liikenneturvallisuuteen arvioidaan
olevan vähäisiä nykyisellä liikenneverkolla.

Alueella ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti eikä seudullisesti arvokkaita raken-
netun kulttuuriympäristön kohteita, joten kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun
kulttuuriympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan toteutumisen vaikutusten luontoon ja luonnonympäristöön arvioidaan
olevan vähäisiä. Rakentaminen sijoittuu alueille, joilla ei sijaitse merkittäviä luon-
nonarvoja.

Kaavan toteutuessa Kankaantien puolelle ja Rauman valtatie puolelle rakenne-
taan istutettavia alueita, jotka lisäävät alueen kasvillisuutta. Alue on tällä hetkellä
rakentamatonta hakattua metsää. Kaavassa määrätään, että rakentamatta jäävät
tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä
puistomaisessa kunnossa.

Toteutuessaan kaava vähentää alueen kasvullista maa-alaa. Alue muuttuu pääosin
luonnonympäristöstä rakennetuksi ympäristöksi.

Alue ei ole virkistyskäytössä.

Ilmastovaikutukset

Suunnittelualue on jo voimassa olevassa asemakaavassa työpaikkatoiminnoille
tarkoitettua rakentamisaluetta. Kaavamuutoksella parannetaan sen toteuttamiseksi
edellytyksiä. Alueella ei ole inventoituja luonnonympäristön arvoja. Kaavamääräyksillä
edellytetään rakentamatta jäävien tontin osien istuttamista monipuolisella kasvilli-
suudella. Rakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin.

Hulevesien viivytykskapasiteettia on rakennettava 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä
uutta pintaa kohti. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai
pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.

Asemakaavan toteutuminen lisää alueen liikennöintiä nykytilanteesta, millä on ne-
gatiivisia päästövaikutuksia. Alueen kasvullinen ala pienenee nykytilanteesta vain
vähän sillä alueella on tehty maastonmuokkaustöitä. Uuden rakentaminen aiheuttaa
aina hiilipiikin.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole pilaantunutta maaperää. Valtatie 8 aiheuttaa alueelle
meluhaittaa. Meluhaittoista ja niiden lieventämisestä on määrätty kaavassa. Raken-
teiden riittävä ääneneristävyys on otettava rakenteellisesti huomioon kaavakarttaan
merkityillä rakennusten sivuilla (35 dBA).

Suunnitellun rakentamisen toteuttaminen aiheuttaa alueelle rakentamisen aikaista
hetkellistä melu- ja pölyhaittaa.

5.7 Kaavamerkinnät ja – määräykset

TY-35 : TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

- Korttelialueelle saadaan sijoittaa tuotanto- ja varistorakennuksia sekä näitä palvelevia liike- ja toimistotiloja.
- Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 metriä.
- Tontille saa rakennusalan reunaan rakentaa yhden, enintään 20 metriä korkean tasalevyisen mainostornin, josta ei saa aiheutua haittaa voimajohdolle.
- Rakennusten, katosten ja muiden rakennelmien kattomuoto on oltava tasakattomainen tai loiva harjakatto, jonka kaltevuus on enintään 1:7. Vesikaton värin on oltava tumman harmaa tai musta.
- Rakennusten julkisivumateriaaleina voidaan käyttää harmaita metallikasetteja tai -levyjä, puhtaaksi muurattua punatiiltä ja lasia. Tehosteena on suotavaa käyttää erilaisia säleikköjä ja/tai värejä. Saman korttelialueen rakennusten yleisilmeen ja julkisivuväriytyksen on oltava yhteensopivia. Katosten, aitojen ja muiden rakennelmien on oltava yhteensopivia päärakennusten kanssa.
- Korttelialueella mahdollisesti tapahtuva tavaroiden varastointi ja jätehuolto tulee toteuttaa huolitellulla tavalla.
- Tontit saa aidata. Aidan tulee olla läpinäkyvä ja yhtenäinen naapuritonttien kanssa, enimmäiskorkeudeltaan 2,4 metriä.
- Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Istutettavan alueen osan läpi saa järjestää tonttiliittymän.
- Ajoliittymän rakenteet saavat leveydeltään olla 12 m.
- Tonteille tulee sijoittaa henkilökunnan ja asiakaspysäköinnin tarvitsemat autopaikat.
- Hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä ennen niiden poisjohtamista. Kiinteistökohtainen viivytyksvelvollisuus on $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden.
- Korttelialueelle saa sijoittaa sähköjakelun puistomuuntamon.

EN-1: ENERGIAHUOLLON KORTTELIALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJITTA LÄMPÖLAITOKSEN TOIMINNAN EDELLYTTÄMIÄ RAKENNUKSIA JA RAKENNELMIA.

- Lämpölaitoksen polttoainetehto saa olla enintään 20 MW.
- Laitoksen rakentaminen tulee perustua Valtioneuvoston asetukseen keskisuurten energiatuotantoyksiköiden ja -laitosten ympäristönsuojeluvaatimuksista.
- Korttelialueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin näkökohtiin, Kankaantien vastaisiin julkisivuihin ja käyttää laadukkaita rakennusmateriaaleja.
- Korttelialueella mahdollisesti tapahtuva tavaroiden varastointi ja jätehuolto tulee toteuttaa huolitellulla tavalla. Tontilla saa varastoida haketta kasoissa.
- Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Istutettavan alueen osan läpi saa järjestää tonttiliittymän.
- Ajoneuvoliittymiä saadaan rakentaa enintään kaksi. Liittymän rakenteet saavat leveydeltään olla 12 metriä.
- Korttelialueet saa aidata. Aidan tulee olla läpinäkyvä ja yhtenäinen naapuritonttien kanssa, enimmäiskorkeudeltaan 2,4 m.
- Tontille tulee sijoittaa toiminnan tarvitsemat autopaikat.
- Hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä ennen niiden poisjohtamista. Kiinteistökohtainen viivytyksvelvollisuus on $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden.
- Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää ilmailulaitos Finavian lausunto.
- Korttelialueelle saa sijoittaa sähköjakelun puistomuuntamon.

5.8 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman. Alueen kadut ja kunnallistekniikan toteuttaa Raision kaupunki.

Pelastustoiminta ja pelastusyksiköillä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella. Kortteleiden rakennusalat ovat merkitty laajoiksi, mikä edellyttää rakennussuunnittelussa huomioimaan riittävät pelastusreitit kiinteistöille. Kunnallistekniikan suunnittelussa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Polttoaineteholtaan yli 1 MW lämpölaitosten osalta tulee huomioida ympäristöluvan mahdollinen tarve YSL 30 § liitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Voimajohdon toteuttaminen moottoritien suoja-alueelle edellyttää lausuntoa Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne-vastuualueelta ja poikkeamishakemusta Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Oy toivoi tiedoksisaantia, kun asemakaava saa lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan ja ohjataan Raision kaupungin toimesta.

Raisiossa 6. päivänä maaliskuuta 2024

Maankäyttö- ja asumispalvelut

Joonas Kärkkäinen

Maankäyttöjohtaja

Emma Kaitaa

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto

Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet

VALMISTELUVAIHEEN MIELIPITEET

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 22.12.2023 - 22.1.2024. Caruna Oy ja Raision Vesi jättivät lausuntonsa. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti (29.1.2024), ettei lausu Karukkokadun asemakaavamuutosluonnoksesta. Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti, ettei lausu kaavasta, mutta kirjasi kommentteja valmisteluaineistosta. Kaavan valmisteluaineistosta ei jätetty yhtään mielipidettä.

LAUSUNNOT

Varsinais-Suomen ELY-keskus (19.12.2023)

ELY-keskus ei anna lausuntoa Raision asemakaavan muutosluonnoksesta, Karukkokatu, mutta toteaa valmisteluaineistosta seuraavaa:

TY-kaavamääräystä on hyvä tarkentaa tiedoilla siitä, mitä häiriötä toiminta ei saa aiheuttaa. Jos korttelialueelle ollaan sijoittamassa lämpölaitosta, on kaavamerkinnän EN/ET käyttö suositeltavaa. Esimerkiksi ET, Yhdyskuntateknisen huollon alue / Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Raision Pohjoisten alueiden osayleiskaavassa on melko lähelle kaavamuutosaluetta osoitettu asumista merkinnällä AP-1. Kaavamuutoksen vaikutukset asumiseen ja virkistykseen tulee selvittää.

Mikäli pieni lämpölaitos on polttoaineteholtaan yli 1 MW tulee huomioida ympäristöluvan mahdollinen tarve YSL 30 § liitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Kaavaselostusta on syytä täydentää kaavan ilmastovaikutusten arvioinnilla. Arvioinnissa tulee verrata muutosta korttelialueella olevaan tilanteeseen, ei voimassa olevaan kaavaan. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamuutoksen merkittävimpiä ilmastovaikutuksia ovat todennäköisesti uuden rakentaminen ja kasvullisen alan pieneneminen (aiheuttaen sekä kasvillisuuden että maaperän hiilinielu- ja hiilivaraston poistuman). Ilmastoarviointi on hyvä tehdä heti kaavan alkuvaiheessa, jotta arvioinnin avulla pystytään vahvistamaan kaavan ilmastokestävyyttä. Kaavamuutoksessa ei ole huomioitu ilmastonmuutoksen hillinnän tai sopeutumisen mahdollisuuksia. Kaavaa on syytä vielä kehittää ehdotusvaiheessa ilmastonmuutoksen huomioimisen osalta.

Jotta alueen kaavatilanteen laajempi tarkastelu on asiakirjojen pohjalta mahdollista, on yleiskaavaote alueesta syytä esittää laajemmalta alueelta.

Vastine:

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu. Elinkeino-, liikenne-, ympäristökeskuksen muistutukset otetaan kaavan vaikutuksia arvioitaessa huomioon.

Raision Vesi Oy (22.1.2024)

Karukkokadun kaava-alue sijaitsee Raision Vesi Oy:n vesijohdon ja jätevesiviemärin toiminta-alueella. Kiinteistö sijaitsee myös Raision kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Kaavan yhteydessä tulee huomioida, että vesihuollon nykyisiä kunnallisteknisiä suunnitelmia alueella tulee muuttaa, sillä tontin laajuuden takia putken

rakentamistarve osittain vähenee. Rasion Vesi Oy perii tulevalta kiinteistöltä vesihuollon liittymismaksun kulloinkin voimassa olevan liittymismaksuhinnaston mukaisesti. Kiinteistön tulee huolehtia hulevesien viivyttämisestä tarpeen mukaan ja ne tulee johtaa kiinteistöltä pois hulevesijärjestelmään haittaa aiheuttamatta.

Vastine:

Lausunnon sisältö vastaa nykyisiä käytäntöjä, eikä lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaan.

Caruna Oy (8.1.2024)

Nykyinen sähköverkko 110 kV / 20 kV / 0,4 kV

Kaavamuuotosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen mukaisesti. 110 kV johdot ovat punaisella, 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä

Vaikutukset sähkönjakeluun

Alueen sähkönkulutus nousee uuden kaavan mukaisen rakentamisen myötä ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja mahdollisesti uusia puistomuuntamoita. Otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine:

Caruna Oy:n johtojen sijainnista kertoviin liitteisiin on tutustuttu, ja ne on huomioitu. Tiedossa on, että alueelle rakentaminen edellyttää sähköverkon laajentamista. Kaavaehdotuksesta lähetetään uusi lausuntopyyntö Caruna Oy:lle.

RAISIO

11:020 Karukkokatu

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm	21.8.2023		
Ehdotuspvm	6.3.2024		
Hyväksymispvm		§	hyväksyjä
Kaava-alueen pinta-ala	3,9119		
Uutta kaavaa	0,0000		
Kaavanmuutosta	3,9119		

käyttö- tarkoitus	kaava-alue			tehok- kuus e=	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa	
	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
KTY					3,5498	14199	-3,5498	-14199
K YHT.	0,0000	0,0			3,5498	14199	-3,5498	-14199
TY	3,0473	100,0	12189	0,40			3,0473	12189
T YHT.	3,0473	77,9	12189	0,40	0,0000		3,0473	12189
kadut	0,0420	100,0			0,3621		-0,3201	
L YHT.	0,0420	1,1		0,00	0,3621		-0,3201	
EN	0,8226	100,0	3290	0,40			0,8226	3290
E YHT	0,8226	21,0	3290	0,40	0,0000		0,8226	3290
YHT	3,9119	100	15479	0,40	3,9119	14199	0,0000	1280