



Tasalantahu

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 2 (Varpeenseutu) korttelin 216 tonttia 4 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 2 (Varpeenseutu) korttelin 216 tontti 5.

Vireilletulo 29.3.2023
Luonnos kaupunkikehitysjaostossa 23.8.2023
Ehdotus kaupunkikehitysjaostossa 11.2.2025

02:043

Kansikuva: havainnekuva suunnitelmasta © T2H Varsinais-Suomi Oy ja Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri Oy

Sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 2. kaupunginosassa (Varpeenseutu) noin 700 metrin etäisyydellä Raision torilta länteen. Kaavamuutosalueeseen sisällytetään tarvittaessa ympäröiviä katualueita. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,3 hehtaaria.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Raision opaskartalla:



Laatija:

Raision kaupunki Maankäyttö- ja asumispalvelut
raisio.fi/asuminen ja ympäristö/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus ja maankäyttö

Kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski 040 630 0576
Kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa 040 506 6947

SISÄLLYS

Sijainti.....	2
Liiteluettelo.....	4
Luettelo muista asiakirjoista ja lähdemateriaaleista.....	4
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	5
1.1. Kaavan tunnistetiedot.....	5
1.2. Kaavan tarkoitus.....	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava.....	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja ympäristö.....	6
3.1.2. Maanomistus.....	6
3.2. Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
3.2.2. Maakuntakaava, Rakennemalli ja Raision yleiskaava.....	8
3.2.3. Keskikaupungin osayleiskaava.....	10
3.2.4. Asemakaava.....	10
3.2.5. Rakennusjärjestys.....	11
3.2.6. Pohjakartta.....	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.2. Osalliset ja yhteistyö.....	11
4.2.1. Osalliset.....	12
4.2.2. Vireilletulo.....	12
4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.3. Asemakaavan tavoitteet.....	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1. Kaavan rakenne.....	13
5.1.1. Mitoitus.....	14
5.2. Aluevaraukset.....	14
5.2.1. Korttelialueet.....	14
5.3. Kaavan vaikutukset.....	14
5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön.....	14
5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	14
5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin.....	14
5.3.4. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen.....	15
5.3.5. Vaikutukset ilmastoon.....	15
5.4. Ympäristön häiriötekijät.....	16
5.5. Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	16
5.6. Nimistö.....	17
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	17
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	17

Liiteluettelo

Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake

Luettelo muista asiakirjoista ja lähdemateriaaleista

Liikennemeluserveys (Ramboll Finland Oy, 10.1.2024)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 2 (Varppeenseutu) korttelin 216 tonttia 4 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 2 (Varppeenseutu) korttelin 216 tontti 5.

Tonttijako hyväksytään tontille 211/5 asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavasta käytetään nimeä Tasalantanhu ja kaavatunnus on 02:043.

1.2. Kaavan tarkoitus

Tasalantanhun asemakaavamuutos on tullut vireille vuonna 2023. Asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia tehostaa Raisiontiehen rajautuvan, Tanhukadun alkupäähän sijoittuvan asuin- ja liikerakennusten korttelialueen maankäyttöä uudisrakennuksen toteuttamiseksi. Nykyiset matalat liikerakennukset on tarkoitus purkaa ja korvata asuinkerrostalolla.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireilletulosta 29.3.2023 vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 23.8.2023.
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 1.9.2023 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 1.9-15.9.2023.
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa 11.2.2025
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta (pvm) 2025 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, maaliskuussa 2025 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, syksyllä 2025 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, syksyllä 2025 (arvio)

2.2. Asemakaava

Asemakaavaan sisältyy asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) 2971m². Rakennusoikeutta on yhteensä 3000 k-m² (=asuinkerrostalolle 2400 k-m², liiketiloille 300 k-m² ja autosuojille ja/tai talousrakennuksille 300 k-m²).

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä kunnallistekniikan verkoston lisärakentamista. Maankäyttösopimuksessa on sovittu, että Tanhukadun alkupäässä katualueen asfaltoitu alue siirretään etelämmäksi, jolloin kadun ja tontin väliin jää istutettava alue. Kaavan toteuttaminen voi kuitenkin alkaa jo ennen kadun asfaltin siirtoa, kun kaava on saanut lainvoiman ja tontti on muodostettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja ympäristö

Suunnittelualaue on osa Raision keskustan rakennettua ympäristöä. Raisiontien eteläpuolella sijaitseva Lumparlan kerrostaloalue on rakennettu pääosin 1970-luvulla. Rakennuskanta koostuu 3-4-kerroksisista lamellitaloista ja 9-kerroksisista pistetalloista. Suunnittelualan itäpuolella Raisiontien varressa on myös 6-7-kerroksisia lamellitaloja. Lumparlan alueen länsipäässä, jossa suunnittelualaue sijaitsee, asutus muuttuu pientalovaltaiseksi.

Suunnittelualan kiinteistö on lähes täyteen rakennettu. Kiinteistöillä sijaitsee kaksi matalaa myymälärakennusta, joiden kerrosalat ovat 250 k-m² ja 343 k-m². Rakennukset on tarkoitus purkaa. Muu osa tontista on asfaltoitu lukuun ottamatta aivan tontin eteläreunaa. Nykytilanteessa asfaltoitu alue jatkuu yhtenäisenä Tanhukadun katualueelle.

Suunnittelualaueella ei ole inventoituja luonnonympäristön arvoja. Alueella ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Suunnittelualan maasto on noin yhden metrin verran Raisiontien kadun pintaa alempana ja maasto laskee hyvin loivasti etelään.

Kunnallistekniset verkostot sijoittuvat pääosin korttelia ympäröivien katujen alle. Raisiontien eteläreunassa kevyen liikenteen väylän kohdalla on vesihuoltolinja. Ajantasakaavan korttelin 216 tontin 4 itäpuolella kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti vesi- ja viemärijohdot, jotka kääntyvät etelään Tanhukadun alla.

Raisiontien liikenne aiheuttaa melua suunnittelualaueelle. Kaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys. Alueella ei ole tiedossa tai syytä epäillä maaperän pilaantumista.

3.1.2. Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö 680-2-216-4 on yksityisomistuksessa. Raision kaupunki omistaa ympäröivät katu- ja puistoalueet.

Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan tarvittavat sopimukset (maankäyttösopimus).

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteilla pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- sekä luonnonvarat ja - uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tavoitteissa edellytetään mm. seuraavaa:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tehokas liikennejärjestelmä:

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

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

3.2.2. Maakuntakaava, Rakennemalli ja Raision yleiskaava

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 taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

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

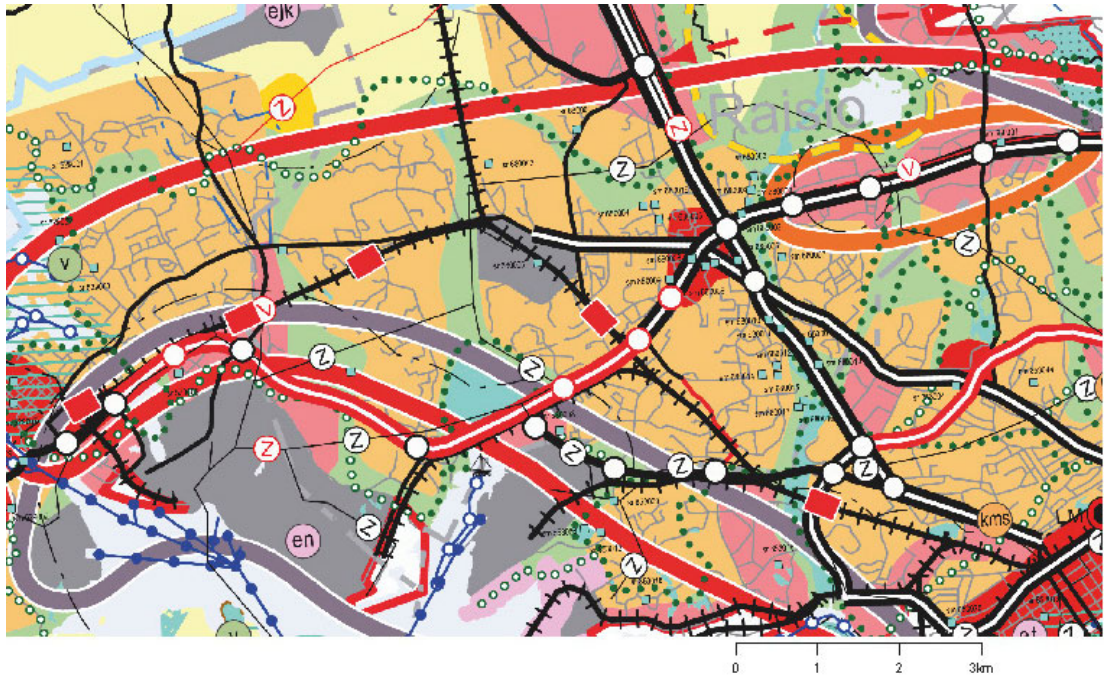
Lisäksi suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueen rajauksen sisälle:

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

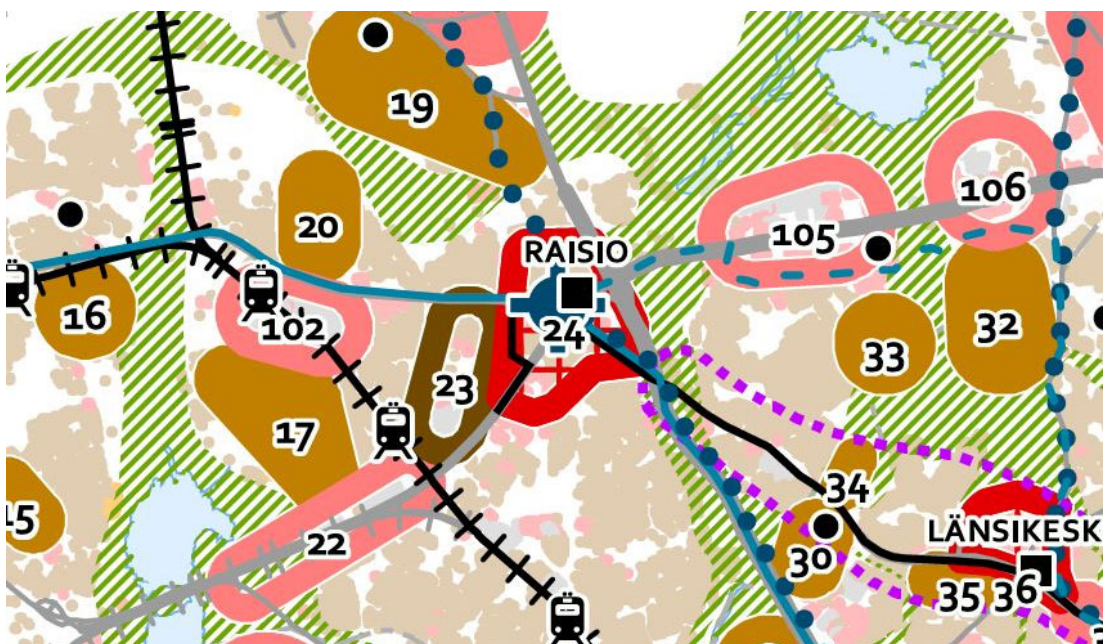
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee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

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa suoja- tai konsultointivyöhykkeen sisälle (Raisioagro Oy):

SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke. Huom! Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet (TUKES 1.7.2022) mukaan Ravintoraisio Oy:n konsultointivyöhyke on 0,2 km. Kaava-alueen etäisyys on yli 600m, joten lausuntomenettelyä ei tarvita.



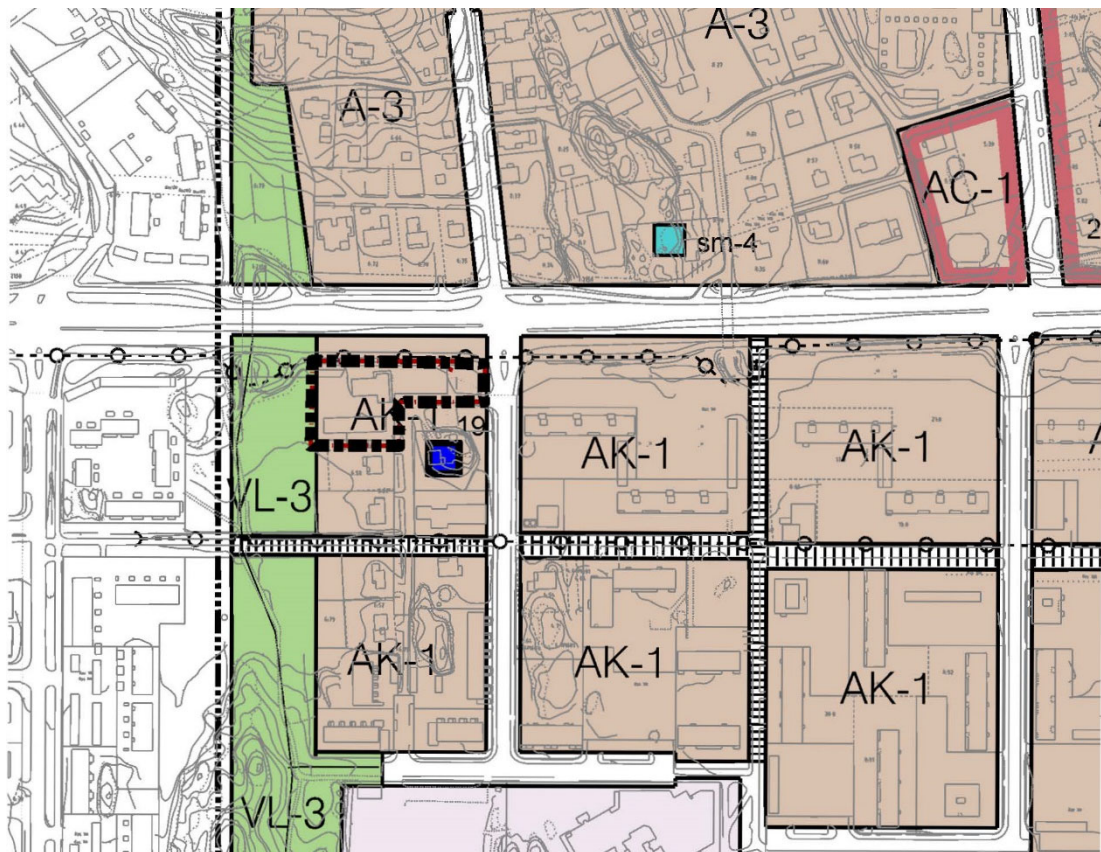
Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue on osa aluetta 23: Lumparla-Ylhäinen, täydentyvä kerrostalovaltainen asuntoalue. Asukasmäärän lisäys 2000 henkilöä, aluetehokkuus 0,2, uusi kerrosala 10 000 km². Liikenteen toimenpiteinä on ensimmäisessä vaiheessa runkobussi Raisioon ja myöhemmin paikallisjunan seisake / pikaraitiotien toinen vaihe.



Raision yleiskaavan 2020 mukaan kohde on asumispainotteista keskustatoimintojen aluetta. Alueelle saa asuntojen lisäksi sijoittaa myös työpaikkojen ja palveluiden tiloja sekä puistoja. Alue tulee saneerata nykyistä tehokkaammin rakennetuksi, esteettisemmäksi ja ulkoalueiltaan viihtyisämmäksi täydentämällä ja muuttamalla osa-alueiden käyttöä.

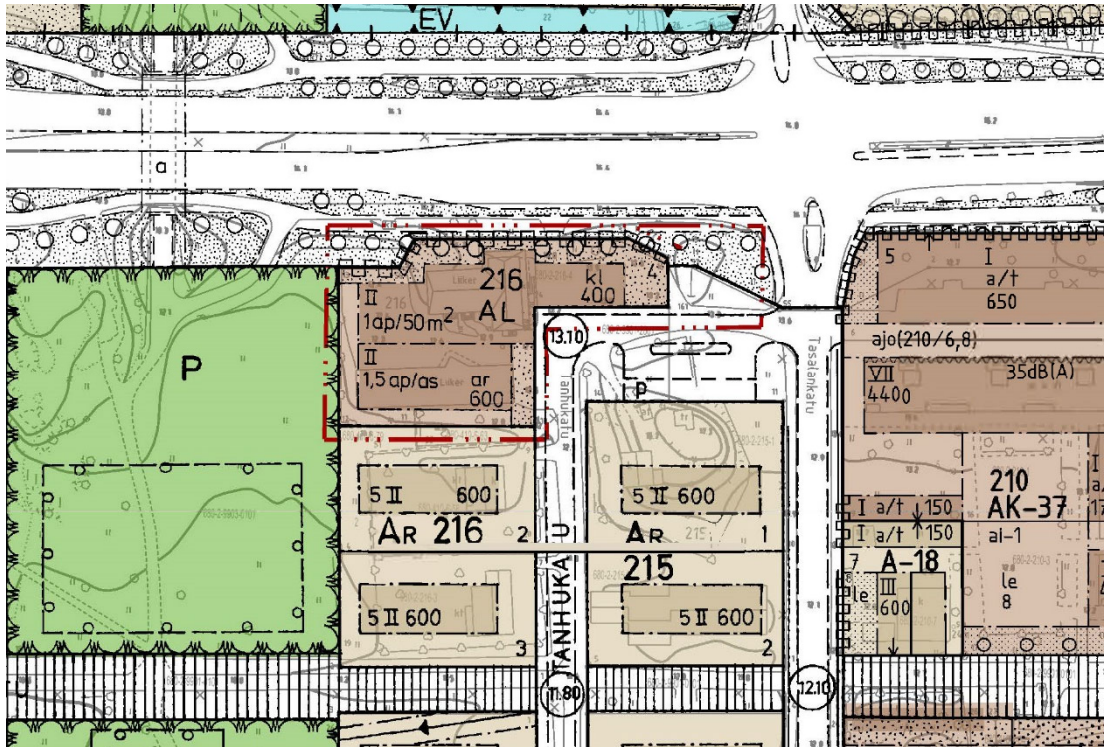
3.2.3. Keskikaupungin osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 12.8.2015 hyväksymässä Keskikaupungin osayleiskaavassa muutosalue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-1). Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelualan kaakkoispuolelle sijoittuu vuonna 2012 tehdyssä rakennusinventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi arvioitu 1950-luvulta oleva asuinrakennus ja saunarakennus. Niiden suojelua ei ratkaista tässä kaavamutoksessa, sillä ne sijaitsevat kaavamutosalueen ulkopuolella.



3.2.4. Asemakaava

Alueella on voimassa 30.3.1989 hyväksytty asemakaavan muutos, jossa suunnitteluala on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Kerrosluokan on enintään II. Rakennusoikeus on rivitaloille 600 km² ja liike- ja toimistotiloille 400 km². Autopaikkoja on rakennettava liike- ja toimistotiloille 1 ap / 50 m² ja asunnoille 1,5 ap / asunto.



3.2.5. Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2022. Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä.

3.2.6. Pohjakartta

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

Raision kaupunki siirtyi 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, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

4.2. Osalliset ja yhteistyö

4.2.1. 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.

4.2.2. Vireilletulo

Kaavamuutoshanke on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 29.3.2023.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 23.8.2023, sekä lähetettiin sähköisesti Varsinais-Suomen Ely -keskukseen. Ilmoitus hankkeesta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja naapureille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisin käytännön 1.9-15.9.2023. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy ja Raision Vesi Oy. Varsinais-Suomen ELY-keskus lähetti mielipiteen. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, kaavamuutos ei anna aiheutta lausunnon antamiseen.

Caruna Oy ilmoitti lausunnossaan, että sähkönkäyttö alueella kasvaa uuden kaavan myötä ja mahdollisesti tarvitaan uusia kaapelointeja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon jatkotoimenpiteissä. Lausunnossa esitetyt näkökohdat vastaavat nykyisiä käytäntöjä.

Raision vesi huomautti, että kaava-alue sijaitsee yhtiön vesijohdon ja jätevesiviemärin toiminta-alueella sekä hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Kaavamuutoksessa on huomioitu vesihuollon johtorasite. Kiinteistöjen tulee liittyä vesihuollon verkostoihin ja hulevesijärjestelmään. Liitospaikat osoittaa Raision Vesi Oy. Uudelta kiinteistöltä peritään vesihuollon liittymismaksut normaalisti yhtiön kulloinkin voimassa olevan liittymismaksutaksan perusteella.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon jatkotoimenpiteissä. Lausunnossa esitetyt näkökohdat vastaavat nykyisiä käytäntöjä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus lähetti mielipiteenään seuraavaa: Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuva liikenne, uuden rakentaminen (pohjarakentaminen mukaan lukien), vanhan

purkaminen sekä menetettävä kasvullinen ala. Keskeiset ilmastovaikutukset on kaavan ilmastoarvioinnissa syytä todeta. Ilmastovaikutuksia on kaavaluonnoksessa pyritty lieventämään monipuolisesti erilaisin kaavamääräyksin. Ilmastonmuutokseen varautumista on edistetty määräämällä hulevesien huomioimisesta, viherkatoista ja kasvien istuttamisesta. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi on osoitettu määräyksiä rakennusten energiatehokkuudesta ja kestäväns energian hyödyntämiseen varautumisesta. Ilmastonmuutoksen hillitsemisen keinoja kaavan ilmastovaikutusten pienentämiseksi entisestään, olisi lisämääräysten osoittaminen koskien esimerkiksi rakentamisen vähähiilisyttä ja rakennusmateriaalien kierrättämistä sekä rakennusten muuntojoustavuutta. Kaava-alueen lounaisosassa on varsin laaja istutettavaksi alueen osaksi osoitettu ala. Merkinnän määräystä tarkentamalla ensisijaisesti alueen kasvillisuutta säilyttäväksi, saataisiin sekä suunnittelualueen hiilinielut ja -varastot että paikallisen luonnon monimuotoisuus paremmin turvattua.

Vastine: Kiinteistö on nykyisellään rakennettu, eikä siellä ole luonnonympäristöä tai nykyistä kasvillisuutta. Kiinteistöllä on kaksi rakennusta ja loppuosa on asfaltoitua pysäköintialuetta. Ilmastovaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksen vaikutusarvioinnissa. Rakennusmateriaalit ja rakennusten tekniset järjestelmät kehittyvät tällä hetkellä nopeasti ja huomioivat yhä paremmin ilmastokestäväns rakentamisen tavoitteet. Muutos huomioidaan myös lainsäädännössä. Asemakaavat ovat usein voimassa kymmeniä vuosia, jonka vuoksi kaavamääräyksiin ei kannata sisällyttää nopeasti vanhenevia määräyksiä näiden osalta.

Asemakaavaehdotuksessa asuinkerrostalon rakennusoikeutta on pienennetty 2400 k-m²:in, liiketilojen rakennusoikeutta on nostettu 300 k-m²:iin ja autosuojien ja talousrakennusten rakennusoikeutta on nostettu 300 k-m²:iin. Rakennusoikeuden kokonaisuusmuutos on + 100 k-m². Rakennusoikeuden muutos parantaa rakennuksen sopivuutta kaupunkikuvaan, liiketilojen tuomaa elävyyttä kaupunkirakenteeseen ja mahdollistaa paremman pihatilojen melusuojausten rakennusten avulla. Lisäksi kaavamääräysten sanamuotoihin on tehty vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia tehostaa Raisiontiehen rajautuvan, Tanhukadun alkupäähän sijoittuvan asuin- ja liikerakennusten korttelialueen maankäyttöä uudisrakennuksen toteuttamiseksi. Nykyiset matalat liikerakennukset on tarkoitus purkaa ja korvata asuinkerrostalolla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Tonttia laajennetaan pohjoiseen ja etelään liittämällä pieniä osia katualueesta osaksi tonttia.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavaan sisältyy asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) 2971m². Rakennusoikeutta on yhteensä 3000 k-m² (asuinkerrostalolle 2400 k-m², liiketiloille 300 k-m² ja autosuojille ja/tai talousrakennuksille 300 k-m²).

Rakennettavan uuden asuinkerrostalon arvioitu uusien asuntojen määrä on noin 35 asuntoa ja asukasmäärä noin 50 asukasta (mitoituksena asumisväljyys 50 k-m² / asukas). Mikäli mitoituserviona käytetään Raision keskustan uusissa asuinkerrostaloissa toteutunutta keskimääräistä asumisväljyyttä 64,7 k-m² / asukas, asukasmääräksi saadaan uuteen asuinkerrostaloon noin 40 asukasta. Valtakunnallisesti asumisväljyys on keskimäärin 40 k-m² / asukas.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 85 k-m² ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / alkava 15 asuntoa. Laskennallisesti määräys tarkoittaa noin 35 autopaikan rakentamista.

Korttelialueella jokaista asuntoa kohti on varattava 2 polkupyöräpaikkaa. Paikoista vähintään 50% on sijoitettava katettuihin ja lukittaviin tiloihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on 2971 m².

Liite 1: Tilastolomake

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Kaava-alueella ei ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Kaava-alue on osa Raision keskustan rakennettua ympäristöä. Uuden asuinkerrostalon kaupunkikuvallista soveltuvuutta Lumparlan alueen kaupunkikuvaan ja tornitalojen sarjaan ohjataan kaavamääräyksin. Uuden asuinkerrostalon julkisivujen suunnittelussa tulee käyttää Lumparlan alueelle tyypillisiä arkkitehtonisia piirteitä kuten sisäänvedettyjä parvekkeita ja / tai yhtenäisiä parvekekenttiä, ikkunanauhoja ja niiden vastapainona yhtenäisiä ehjiä seinäpintoja. Katon tulee olla tumma, kattokulman loiva tai tasakatto.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei sijoitu inventoituja luonnonympäristön arvoja tai luonnontilassa olevaa ympäristöä. Kaavaratkaisulla ei ole heikennetä luonnon tai luonnonympäristön arvoja. Välittömästi kaava-alueen länsipuolella on puistoalue.

5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin

Asuinkerrostalon toteuttaminen lisää alueen liikennettä vähäisesti. Täydennysrakentaminen lisää asukasmäärää ja siten edistää Raision keskustan palveluiden säilymistä ja kehittämistä. Palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä.

5.3.4. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen

Asemakaavan muutos toteuttaa maakuntakaavan, Turun seudun rakennemallin ja yleiskaavan tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä.

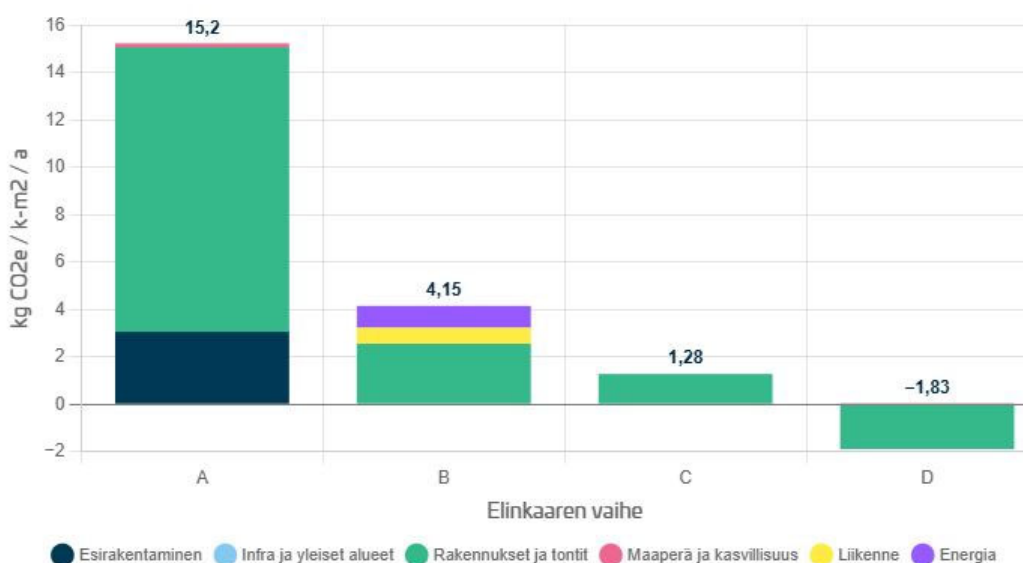
5.3.5. Vaikutukset ilmastoon

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakenteen keskelle ja hyödyntää siten olemassa olevia katu- ja yhdyskuntatekniikan verkostoja. Alue soveltuu erinomaisesti täydennysrakentamiselle. Täydennysrakentaminen edesauttaa Raision keskusta-alueen palveluiden säilymistä. Palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen yhteydet.

Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varaudutaan suosimalla piholla ja pysäköintialueilla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevesien viivytykskapasiteettia on rakennettava 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti. Rakentamatta jääville tontin osille, joita ei käytetä leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava puustoa ja monipuolista kasvillisuutta.

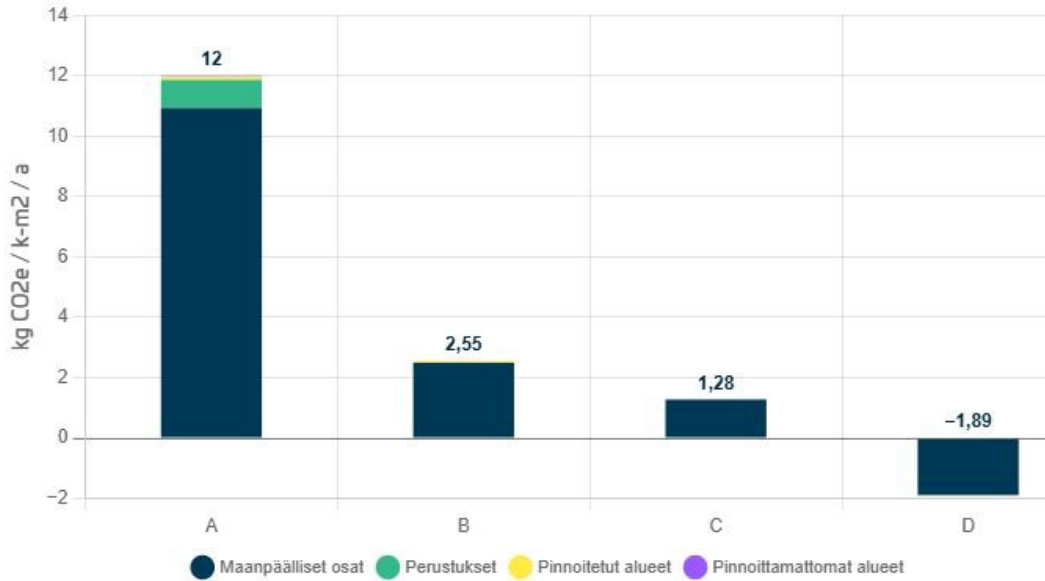
Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu Sitowisen Planect-työkalulla. Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat uusien rakennusten rakentaminen, nykyisten rakennusten purkaminen sekä esirakentaminen.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Rakennusten osuus on tarkemmin eriteltyinä:

Tulokset elinkaarivaiheittain



5.4. Ympäristön häiriötekijät

Alueen etäisyys Raisio Oyj:n laitoksiin on noin yhden kilometrin, ja laitoksesta saattaa ajoittain aiheutua hajua. Lähiympäristön asukkailta on tullut ilmoituksia Raision tehtaiden aiheuttamasta hajuhaitasta. Tehtaille on asennettu hajuntorjuntalaite vuoden 2023 loppupuolella. Raisiontien liikenteen melusta on laadittu selvitys (Ramboll Finland Oy, 10.1.2024), ja sen tulokset on huomioitu kaavamääräyksissä. Pihatilat suojataan liikenteen melulta rakennusten sijoittelulla. Ulkoseinärakenteelta edellytetään riittävää ääneneristävyyttä. Meluselvityksen mukaan parvekkeiden melusuojaus edellyttää niiden lasittamista Raisiontien puolella. Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole muita sellaisia ympäristön häiriötekijöitä, jotka tulisi huomioida kaavassa.

5.5. Kaavamerkinnyt ja – määräykset

AL-28

- Rakennusten suunnittelussa tulee käyttää Lumparlan alueelle tyypillisiä arkkitehtonisia piirteitä kuten sisäänvedettyjä parvekkeita ja / tai yhtenäisiä parvekekenttiä, ikkunanauhuja ja niiden vastapainona yhtenäisiä ehjiä seinäpintoja.
- Katon tulee olla väriltään tumma. Kattokulman tulee olla loiva tai tasakatto.
- Rakennuksen julkisivumateriaalina on käytettävä ensimmäisessä kerroksessa tummaa kiviaineista ja muissa kerroksissa vaaleaa rappausta tai vaaleasävyistä paikallamuurattua tiiltä. Julkisivun korosteosissa, parvekerakenteissa ja parvekkeiden taustaseinissä voidaan käyttää muita materiaaleja.
- Asuntokohtaisen viherhuoneen saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Viherhuoneen laseista vähintään 30% tulee olla avattavissa ulkotilaan.
- Asunnot ja ulko-oleskelutilat on suojattava Raisiontien melulta meluohjearvojen mukaisesti.
- Asuntoa kohti on varattava 2 polkupyöräpaikkaa. Paikoista vähintään 50% on sijoitettava katettuihin ja lukittaviin tiloihin.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 85 k-m² ja lisäksi 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 15 asuntoa kohti.

- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä ekologisesti kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa. Autosuojissa ja talousrakennuksissa tulee suosia viherkattoja.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa leikki- ja oleskelupaikat. Rakentamatta jääville tontin osille, joita ei käytetä leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava puustoa ja monipuolista kasvillisuutta.
- Hulevesien viivytyksen kapasiteettia on rakennettava $1\text{m}^3/100\text{m}^2$ läpäisemätöntä pintaa kohti.

5.6. Nimistö

Asemakaavaan ei sisälly muuta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteuttamistavasta on laadittu 3d-mallinnoksia (kuva selostuksen kannessa). Rakennusten luonnossuunnittelua on tehty maanomistajan toimesta kaavatyön aikana.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja tontit on muodostettu. Tanhukadun alkupäässä kadun nykyinen asfaltin reuna on kiinni tontin rajassa. Asfaltoitua aluetta tulee siirtää etelämmäksi, jolloin tontin pysäköinnin ja kadun asfaltin väliin jää istutettava alue. Asfaltin siirron kustannuksista on sovittu maanomistajan kanssa maankäyttösojimuksessa.

Raisiossa 11. päivänä helmikuuta 2025
Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

Joonas Kärkkäinen
Maankäyttöjohtaja

Emma Kaitaa
Kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raisio	Täyttämispvm	27.1.2025
Kaavan nimi	Tasalantanhu		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.3.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	02:043
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2971	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2971

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	1
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2971	100,00	3000	1,01	0,0000	2000
A yhteensä	0,2971	100,0	3000	1,01	0,0545	2000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0545	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2971	100,00	3000	1,01	0,0000	2000
A yhteensä	0,2971	100,0	3000	1,01	0,0545	2000
AL	0,2971	100,0	3000	1,01	0,0545	2000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0545	
Kadut	0,0000	0,0	0		-0,0545	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						