

RAISION KAUPUNKI KISAKYLÄ

3. KAUPUNGINOSA (KERTTULA)

KORTTELIT 3018 - 3020, 3098 - 3101

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

RAISION KAUPUNKI
TEKNINEN KESKUS
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Vireilletulo 23.3.2012
Tekninen lautakunta 13.12.2016
Kaupunginhallitus 6.3.2017, tark. 12.6.2017
Kaupunginvaltuusto 13.3.2017, 19.6.2017

3

Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

Selostuksen liitteet	2
Erillisselvitykset:.....	2
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2 TIIVISTELMÄ	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt	4
3.1.3 Maanomistus.....	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
3.2.2 Maakuntakaava.....	5
3.2.3 Ration yleiskaava 2020.....	5
3.2.4 Keskikaupungin osayleiskaava	6
3.2.5 Asemakaava	6
3.2.6 Rakennusjärjestys.....	6
3.2.7 Pohjakartta.....	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3 Osalliset ja yhteistyö.....	6
4.3.1 Osalliset	6
4.3.2 Vireilletulo	7
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1 Kaavan rakenne.....	13
5.1.1 Mitoitus	13
5.1.2 Palvelut	13
5.2 Aluevaraukset.....	14
5.2.1 Korttelialueet	14
5.2.2 Muut alueet	14
5.3 Kaavan vaikutukset.....	14
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.3.3 Muut vaikutukset	16
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	16
5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	16
5.6 Nimistö.....	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	18

Selostuksen liitteet

1. Kaava-alueen sijainti
2. Ote yleiskaavasta 2020
3. Ote Keski kaupungin osayleiskaavasta
4. Ote voimassaolevasta asemakaavasta
5. Tilastolomake
6. Havainnekuva

Erilliselvitykset:

1. Alueellinen hulevesisuunnitelma, Pöyry Finland Oy 2014
2. Kantonniittu 2 ja Kisakylän asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll Oy 5-2016
3. Raision Kisakylän luontoselvitys, Enviro Oy 11.11.2013

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavalla muodostuu 3 kaupunginosan (Kerttula) kortteli 3101, osa kortteleista 3099 ja 3100 sekä virkistys-, erityis- ja katualueita.

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kerttula) kortteleita 3018 – 3020 sekä urheilu-, puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. kaupunginosan (Kerttula) korttelit 3018 – 3020 ja 3098, osa kortteleista 3099 ja 3100 sekä virkistys- ja katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Noin 9,1 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee Raision 3. kaupunginosassa (Kerttula) Kerttulantien, Voudinkadun ja Venheenkadun rajaamalla alueella. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osia Kerttulan urheilukeskuksesta Kerttulantien länsipuolella. Alue sijaitsee Raision torilta n. 1 km pohjoiseen.

Liite 1: Alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Kisakylä. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa kerrostalojen rakentaminen suurjännitelinjan eteläpuoliselle peltoalueelle ja pientalomaisempi rakentaminen linjan pohjoispuoliselle alueelle. Kerttulantien länsipuolella asemakaavaa tarkistetaan sekä toteutunutta tilannetta että liikunta- ja tennishallien mahdollisia laajennustarpeita silmällä pitäen. Kaavalla varmistetaan sujuvien ulkoilureittiyhteyksien säilyminen Kerttulan urheilukeskuksen maastosta Kullaanvuoren ja Haunisten altaan suuntaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulo kaavoituskatsauksessa Raisio tiedottaa -lehdessä 23.3.2012
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 9.6.2015
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta 9.6.2015 (Kaupunki uutiset -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo, 17.6. - 18.8.2015, 2 lausuntoa, 3 mielipidettä
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa, 13.12.2016
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, 22.12.2016 - 20.1.2017, 2 lausuntoa, 3 muistutusta
- Asemakaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 6.3.2017
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, 13.3.2017. Valtuusto palautti ehdotuksen.
- Tarkistettu asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa 12.6.2017
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa 19.6.2017

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen suuruus on noin 9,13 hehtaaria. Alueelle muodostuu Asuin-kerrostalojen korttelialuetta (AK-41), jolla on rakennusoikeutta 17600 kerrosalaneliometriä (k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku V, Asuinpientalojen korttelialuetta (AP-44), jolla on rakennusoikeutta 2400 k-m² asunnoille ja 400 k-m² autosuojille ja suurin sallittu kerrosluku II, Asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH-4), jolla on rakennusoikeutta 400 k-m², Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU-4), jolla on rakennusoikeutta 7650 k-m² sekä Autopaikkojen korttelialueita LPA-29 ja LPA-30, joista ensin mainitulla on rakennusoikeutta 2450 k-m² autosuojarakennuksille. Lisäksi muodostuu Puistoa (VP), suojaviheraluetta (EV) ja katualueita. Kerrostalojen ja asuinpientalojen korttelialueilla on autopaikkoja rakennettava vähintään 1 ap 85 k-m² kohti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uutta asemakaavaa voidaan asuinalueiden osalta alkaa toteuttaa kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen koko on noin 9,13 hehtaaria. Kerttulantien itäpuolinen alue on peltoa ja länsipuolella on Kerttulan liikuntakeskus.

3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö, suojele ja häiriöt

Kaava-alueeseen kuuluva Kerttulantien itäpuolinen alue on kaavoittamatonta pelto- maata, joka rajoittuu puistoksi kaavoitettuun havupuuta kasvavaan kallioiseen metsään. Metsän reunassa on lisäksi kaksi 1920-luvulla rakennettua omakotitalokiinteistöä, jotka on kaavan ehdotusvaiheessa jätetty pois kaava-alueesta. Kerttulantien länsipuolella on Kerttulan liikuntakeskus, jossa sijaitsevat keskusurheilukenttä, jalkapallokenttä, tenniskentät, kaksi jäähallia, liikuntahalli, tennishalli ja huoltorakennus sekä aluetta palvelevat pysäköintialueet. Kaava-alueeseen kuuluvat liikunta- ja tennishallit sekä pysäköintialueet.

Kaava-alueella maasto on topografialtaan tasaista ja pääasiassa avointa. Vuonna 2013 tehdyn luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi tasaista peltoa sekä urheilukeskuksen nurmista ja asfalttipintaisia alueita suurine rakennuksineen. Tennishallin tontin rakentamattomalla puoliskolla on voimassa olevassa asemakaavassa säilytettäväksi tarkoitettu pieni kallioinen mäki. Liikuntahallin länsipuolella on toinen kaavassa säilytettäväksi osoitettu kallioinen mäki. Kaavamuutoksella tennishallin tontilla oleva kalliomäki muutetaan puistoksi ja liikuntahallin tonttia kasvatetaan länteen, jolloin sen takana olevasta kalliokukkulan alueesta noin puolet osoitetaan tontin osaksi, jolla oleva ympäristö säilytetään ja toinen puolisko sallitaan käytettäväksi liikuntahallin laajennusosan rakentamista varten. Peltoalueen itäpuolisen metsän, samoin kuin koko alueen kallioperä on kiillegneissia, joka happamana kivilajina tarjoaa niukasti ravinteita vaatelialle kalliokasveille. Maaperä kallioalueiden ulkopuolella on savea.

Aluetta halkoo itä-länsisuunnassa 2x110 kV korkeajännitelinja. Voimajohtoa varten on varattu 26m leveä johtoalue ja sen molemmin puolin 10m leveät reunavyöhykkeet. Tälle alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia.

Vuonna 2014 valmistuneen alueellisen hulevesisuunnitelman mukaan Kerttulantien varren avo-oja on hulevesien kannalta tärkeä säilytettävä ojauoma. Lisäksi voimalinjan ja avo-ojan risteämiskohdan lähelle on suunnitelmassa varattu alue hulevesien alueelliselle hallintamenetelmälle. Kaava-alueen hulevesien hallintaa varten on tehty yksityiskohtaisempi Kantoniittu 2 ja Kisakylän asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll, 5-2016).

3.1.3 Maanomistus

Raision kaupunki omistaa suurimman osan kaavahankkeeseen kuuluvista maista. Alueen keskiosassa sijaitsevat kolme omakotitalokiinteistöä ovat yksityisessä omistuksessa. Kaavan ehdotusvaiheessa kaksi idänpuoleista omakotitalokiinteistöä päätettiin jättää pois kaava-alueesta. Kerttulantieltä muuntamoasemalle johtavan tien kohdalla maapohjan omistaa Caruna Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on tarkistanut 13.11.2008 alueidenkäytön suunnittelua koskevia tavoitteita. Näitä aikaisemmat tavoitteet olivat vuodelta 2000. Alueiden käytön tavoitteita ovat mm. toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimivat yhteysverkot ja energianhuolto. Erityistä painoarvoa on nyt ilmastonmuutoksen hillitsemisessä ja ennen kaikkea yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä.

Tavoitteissa todetaan mm. seuraavaa:

- "Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia"
- "Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan."
- "Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle."
- kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina."

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja virkistysaluetta, jolle on osoitettu ulkoilureittivaraus. Aluetta halkoo suurjännitelinja.

3.2.3 Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020.

Alue on Raision yleiskaavassa merkitty asumisen alueeksi (A), virkistys- ja viheralueeksi (V) ja katualueeksi. Aluetta halkoo varaus suurjännitelinjalle. Viheralueelle on osoitettu julkisten kaupunginosa- tai erityispalvelujen alue sekä ulkoilureittivaraus.

Liite 2: Ote yleiskaavasta 2020

3.2.4 Keskikaupungin osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.6.2015 oikeusvaikutteisena osayleiskaavana Keskikaupungin osayleiskaavan. Kaava on tullut voimaan 12.8.2015.

Keskikaupungin osayleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A-3), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY-2), lähivirkistysalueeksi (VL-3), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-2) sekä katualueeksi. VU-2, PY-2 ja VL-3 alueiden kautta kulkee ulkoilureittivaraus, joka yhdistää Kerttulan ulkoilualueen VT8:n itäpuoliseen alueeseen. Aluetta halkoo sähkölinjavaraus.

Liite 3: Ote Keskikaupungin osayleiskaavasta

3.2.5 Asemakaava

Voimassaolevissa asemakaavoissa (3:04 vahv. 6.4.1978, 3:07 vahv. 26.6.1980, 3:10 vahv. 9.6.1981, 3:15 vahv. 26.3.1984, 3:28 vahv. 22.12.1993, RK-001 vahv. 1.7.1964) kaavanmuutosalue on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Yu¹), yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi (Ya³), virkistys- ja urheilukeskuksen alueeksi (U¹), urheilualueeksi (U), puistoksi (VP, P, PL) ja katualueeksi. U¹- ja Yu¹-alueille on merkitty alueen osa, jolla olemassa olevat maaston muodot puustoineen on säilytettävä (s). U¹-, Ya³- ja P-alueille on suurjännitelinjaa varten merkitty voimansiirtoalue (Vs).

Liite 4: Ote voimassaolevasta asemakaavasta

3.2.6 Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3.2.7 Pohjakartta

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

Raision kaupunki on siirtynyt 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

Kerttulantien itäpuolella olevalla peltoaukealla ei ole asemakaavaa, vaikka sitä ympäröivät alueet on suureksi osaksi kaavoitettu. Alueen sijainti lähellä keskustaa ja aivan Kerttulan liikuntakeskuksen vieressä hyvien liikenneyhteyksien varrella tekevät siitä erinomaisen alueen asumiseen. Myös Kerttulan liikuntakeskuksen kehittämistarpeet edellyttävät sen alueella voimassa olevan asemakaavan tarkistamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Raision kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää Kisakylän asemakaava- ja asemakaavamuutoshankkeen kaupungin vuoden 2012 kaavoitusohjelmassa.

4.3 Osalliset ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeessa ovat osallisina:

- alueen asukkaat ja kiinteistönomistajat
- naapurialueiden asukkaat ja kiinteistönomistajat

- alueen vuokratonteilla olevat yrittäjät
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kaavan valmistelee Raision kaupungin teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista toimistoarkkitehti Juha Virola ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2012 Kaavoituskatsauksessa, Raisio Tiedottaa lehdessä 23.3.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 9.6.2015 sekä postitettiin Varsinais-Suomen Ely-keskukseen (Lounais-Suomen Ympäristökeskus).

Luonnosvaihe

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteessä ja kaupungin verkkosivuilla sekä esillä kirjaston yhteispalvelupisteessä 17.6.-18.8.2015. Luonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä. Caruna Oy ja Fingrid Oy antoivat lausunnon luonnoksesta.

Tiivistelmä Caruna Oy:n lausunnosta kaavaluonnoksesta:

Caruna Oy ehdottaa aluevarausta uudelle puistomuuntamolle kerrostaloalueen sisältä ja huomauttaa, että uudeksi kulkuyhteydeksi Kerttulan 110/20kV sähköasemalle osoitetun Kaupinkadun tulee olla käytössä ennen kuin nykyisen kulkutien käytöstä voidaan luopua. Caruna Oy omistaa nykyisen kulkutien maapohjan. Kaupinkadun suunnittelussa on hyvä huomioida painavien muuntajien kuljetukset.

Vastine: Kerrostaloalueen ryhmittelyä muutetaan kaavaehdotukseen. Aluevaraus puistomuuntamolle osoitetaan pohjoisemman kerrostalokorttelin alueelta. Nykyinen kulkuyhteys sähköasemalle säilyy käytössä kunnes uusi kulkuyhteys Kaupinkadun kautta on toiminnassa. Kaupinkadun suunnittelussa otetaan huomioon niin asumisen, toimitilarakentamisen kuin myös sähköaseman huoltoliikenteen tarpeet.

Tiivistelmä Fingrid Oy:n lausunnosta kaavaluonnoksesta:

Kaavoituksen täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteyksien ylläpito ja kehittäminen. Fingrid Oy:n voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 46 metriä leveälle johtoalueelle, jolla on rakentamisrajoite. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Kasvillisuuden korkeutta on myös rajoitettu. Asumisen sijoittamista aivan voimajohtoalueen viereen olisi hyvä välttää, koska voimajohto suurena rakenteena vaikuttaa asuinalueiden lähimaiseen ja viihtyisyyteen. Vaikka sähkö- ja magneettikentille liittyvät suositukset eivät ylitä, voimajohtoon läheisyys saattaa huolestuttaa ihmisiä. Sähköturvallisuussyistä johtuen on myös huolehdittava siitä, että voimajohtoalue ei muodostu oleskelupaikaksi eikä johtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ole ristiriidassa sen kanssa. Voimajohtoalueelle ei voi pysäköidä ajoneuvoja ilman Fingrid Oy:n kanssa tehtyä yksityisoikeudellista sopimusta. Pysäköintialueesta samoin kuin muista hankkeista johtoalueella tulee pyytää Fingrid Oy:ltä erillinen risteämälausunto.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa 46 metriä leveä johtoalue on huomioitu ja sille ei ole sijoitettu rakennuksia tai rakennelmia. Hulevesien viivyttämiseen tarvittava alue on osoitettu johtoalueelle. Lisäksi johtoalueella sijaitsee entuudestaan urheilukeskuksen pysäköintialue. Kaavaehdotuksessa kerrostaloalueen jäsentelyä on muutettu ja osa pohjoisemman korttelialueen vaatimista autopaikoista on osoitettu johtoalueelta, jonne ei kuitenkaan ole osoitettu pysäköintiin tarkoitettua rakentamista. Johtoalueelle osoitetut toiminnot eivät kannusta siellä oleskeluun. Lähimpien kerrostalojen etäisyys voimajohdosta on hieman luonnosta suurempi.

Tiivistelmä kiinteistön 680-410-4-40 omistajan kaavaluonnoksesta jättämästä mielipiteestä:

Mielipiteen jättäjä vastustaa luonnoksessa esitettyä kerrostalorakentamista nykyisissä asema- ja osayleiskaavoissa puistoalueeksi (PL, VL-3) osoitetulle alueelle. Luonnoksessa on esitetty kyseisen puistokaistaleen huomattavaa pienentämistä, mikä käy selväksi eri kaavatasojen ja luonnoksen vertailussa. Mielipiteessä esitetään, että kaikkein eteläisin kerrostalo tulisi poistaa suunnitelmasta. Tätä perustellaan keskustan osayleiskaavan tuoreudella ja sen ohjausvaikutuksella sekä Kerttulan ulkoilun alueen ja siltä Kullaanvuoren suuntaan johtavien viherkäytävien ja ulkoilureittien tärkeydellä. Mielipiteessä 5-kerroksiset rakennukset katsottiin liian korkeiksi ja massiivisiksi tähän ulkoilun ympäristöön.

Vastine:

Mielipiteessä mainittu puistoalue oli kaavaluonnoksessa esitetty 490 m² suuriseksi. Voimassa olevissa kaavoissa puistoksi osoitetun alueen koko on asemakaavassa noin 1866 m² ja osayleiskaavassa noin 2750 m². Osayleiskaava on tarkkuudeltaan suuripiirteinen, eikä sen katsota ohjaavan asemakaavojen korttelialueiden rajojen määrittelyä asemakaavoille tyypillisellä tarkkuudella. Kaavan jatko-suunnittelussa on huomioitu muun muassa kaavaluonnoksesta saatu palaute ja kaava-alueeseen liittyvät kunnallistekniset vaatimukset, joiden tarkentumisen johdosta kerrostaloalueen rakennetta on muutettu. Asemakaavassa puistoksi (PL) osoitettu alue on päätetty jättää edelleen puistoksi, jonka kautta on osoitettu ulkoilureitti Kullaanvuoren suuntaan. Puistoalueen rajoja on järkevöitetty siten, että puiston pinta-ala 1866 m² on säilynyt samana. Puistoalueelle osoitetaan ulkoilureittivarauksen lisäksi ohjeellinen tilavaraus hulevesien hallintamenetelmälle, jollaisena nykyinenkin avo-oja periaatteessa toimii. Kerrostalojen kerrosluvaksi viisi kerrosta on valikoitunut siksi, että se on Raision keskusta-alueella ja sen läheisyydessä tyypillisesti käytetty kerrosluku. Yksiportaisena ns. pistetalona toteutettuna tällainen viisikerroksinen kerrostalo ei ole erityisen massiivinen. Kaava-alueen viereiseen Venheenpuistoon rajautuvalla Venheen kerrostaloalueella olevat kerrostalot ovat 6- ja 7-kerroksisia.

Tiivistelmä kiinteistön 680-410-1-133 omistajan kaavaluonnoksesta jättämästä mielipiteestä:

Mielipiteen jättäjä vastustaa kerrostaloalueen rakentamista Kerttulan peltoalueelle ja erityisesti kaavaluonnoksessa ehdotetun kerrostalon rakentamista omistamansa kiinteistön alueelle. Mielipiteessä esitetään kyseisen kiinteistön alueelle ja sen viereen kaavailtujen kerrostalojen poistamista sekä kiinteistön aseman säilyttämistä suhteessa ympärillä olevaan peltoaukeaan ja metsämaastoon. Kerrostaloja pidetään liian massiivisina ja ylipäänsä sopimattomina alueen luonnonmukaiseen ilmeeseen. Peltoalueelle voitaisiin luoda alueen luontoarvoja paremmin kunnioittava moni-ilmeinen pientalo-/rivitaloalue. Kerttulan alueen liikunta- ja ulkoilun alueita tulisi kehittää entisestään eikä tuhota kaunista luonnollista ympäristöä massiivisella kerrostalorakentamisella. Alueen rakennuskannan inventointia pidetään edellä mainitun kiinteistön osalta vanhentuneena, sillä kiinteistöllä on suoritettu merkittävä määrä entisöintitöitä ja piha-alueen kunnostusta.

Vastine:

Kisakylän asemakaava-alueella sijaitseva peltoaukea ja sen reunassa sijaitsevat kaksi omakotitalokiinteistöä ovat asemakaavoittamatonta aluetta, jonka lähiympäristö on muutoin asemakaavoitettu. Vanhempi, hajanainen omakotitaloasutus on syntynyt alueelle haja-asutusalueelle tyypillisellä, vähäiseen ohjaukseen perustavalla tavalla. Paine tämän alueen kaavoittamiseksi on ollut olemassa jo pidemmän aikaa ja Kisakylän asemakaava on tullut vireille vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa. Kisakylän luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja ja ihmisen muokkaama luonnonympäristö kuten pelto ei tässä tapauksessa muodosta merkittäviä maisemallisia arvoja.

Kisakylän sijainti lähellä keskustaa ja aivan urheilukeskuksen vieressä tukevat alueen tehokasta, keskustan läheisyyteen sopivaa käyttöä. Peltoalueen reunassa sijaitsevat kaksi vanhaa omakotitalokiinteistöä vaikeuttavat ihanteellisen asemakaavaratkaisun saavuttamista. Kaavan jatkosuunnittelussa on huomioitu muun muassa kaavaluonnoksesta saatu palaute ja kaava-alueeseen liittyvät kunnallistekniset vaatimukset, joiden tarkentumisen johdosta kerrostaloalueen rakennetta on muutettu. Saadun palautteen perusteella on päätetty rajata kiinteistöt 680-410-1-133 ja 680-410-1-24 kaava-alueen ulkopuolelle, jolloin kyseisillä kiinteistöillä ei jatkossakaan ole asemakaavaa. Kaavaehdotuksessa ei täten ole osoitettu kerrostalorakentamista mielipiteen jättäjän kiinteistölle. Kaavaehdotuksessa kerrostalojen rakennusalat eli paikat, joihin kerrostalo on tarkoitus rakentaa, on pyritty sijoittamaan siten, että ne aiheuttaisivat mahdollisimman vähän haittaa kahdelle edellä mainitulle, kaavan ulkopuolelle rajatulle kiinteistölle. Autokatoksien sijoituksella on myös mahdollista suojata näkymiä edellä mainittujen kahden kiinteistön suuntaan. Kaavaehdotuksessa on mahdollistettu sujuvat ulkoilureittiyhteydet Kullaanvuoren suuntaan ja kaavan voi nähdä muutoinkin tukevan Kerttulan urheilukeskuksen lisääntyvää käyttöä. Kiinteistön 680-410-1-133 rakennusinventointitiedot ovat vuodelta 1995 ja niissä todetaan seuraavaa: ”talo on tehty tiettävästi Karjalan kannakselta tuoduista hirsistä 1920-luvulla. Se on ollut alkujaan mansardikattoinen, mutta 1980 luvulla se sai satulakaton ja remontoitiin muutenkin pitkälti ajan tyylin mukaiseksi.” Asuinrakennuksen ulkohahmo on muuttunut radikaalisti alkuperäisestä, eikä sen voi katsoa olevan edustava esimerkki rakentamisajankohtansa pientaloarkkitehtuurista. Tehdyt kunnostustyöt eivät oleellisesti muuta rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa. Inventointitietojen on katsottu olevan riittävän ajantasaiset.

Tiivistelmä kiinteistön 680-410-1-49 omistajan kaavaluonnoksesta jättämästä mielipiteestä:

Mielipiteen jättäjä toivoisi omistamansa omakotitalokiinteistön tulevan otetuksi mukaan kaava-alueeseen. Kiinteistö on ensimmäinen asuttu kiinteistö luonnosvaiheen kaava-alueen pohjoispuolella. Kiinteistölle ja siitä mahdollisesti erotettavalle toiselle omakotitalotontille olisi mahdollista järjestää liittymä luonnoksessa esitetyn Kaupinkadun haaran kautta, jolloin vilkkaasti liikennöidyltä Kerttulantieltä poistuisi yksi liittymä. Kiinteistön omistaja on iäkäs ja on aikeissa myydä kiinteistön. Asemakaavan saaminen kiinteistölle helpottaisi myyntiä ja nopeuttaisi uuden tontin rakentamista.

Vastine:

Kisakylän pohjoisosan asemakaavoittamattoman alueen maat luonnosvaiheen kaava-alueen pohjoispuolella ovat yksinomaan yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen laajentaminen koskemaan vain yhtä kiinteistöä on vaikeaa toteuttaa tasapuolisuutta noudattaen, sillä viereisillä kiinteistöillä on samansuuntaisia toiveita. Kaava-aluetta ei laajenneta pohjoiseen päin, sillä Kisakylän pohjoisosan todennäköisesti pientalovaltainen asemakaava on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa erillisenä kaavahankkeenaan.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa kerrostaloalueen rakennetta muutettiin ja kaava-alue sen osalta laajeni viereiselle metsäalueelle, joka on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu puistoksi. Kerrostaloalueen eteläpuolella olevan puiston pinta-ala kasvoi luonnoksen 490 neliömetristä 1866 neliömetriin, joka on sama kuin voimassaolevassa kaavassa puistoksi osoitetun alueen koko. Liikenteelliseksi ratkaisuksi tuli mahdollisuus rakentaa kaksi kiertoliittymää Kerttulantielle. Kerttulantien itäpuolella sijaitsevat kaksi omakotitalokiinteistöä rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle.

Kisakylän asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteessä ja kaupungin verkkosivuilla sekä esillä kirjaston yhteispalvelupisteessä 22.12.2016 – 20.1.2017. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Caruna Oy:ltä ja Fingrid Oy:ltä. Ehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta, joista kahdessa vastustettiin kahden pohjoisimman kerrostalon sijaintia. Kolmannessa muistutuksessa ehdotettiin kerrostaloille määräystä käytettävästä energiaratkaisusta. Caruna Oy antoi lausunnon, jonka mukaan sillä ei ole huomautettavaa kaavasta. Fingrid Oy esitti tarkennusta pysäköintialueen kaavamääräykseen.

Tiivistelmä Caruna Oy:n kaavaehdotuksesta antamasta lausunnosta:

Caruna Oy katsoo, että sen kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa esittämä tilavaraus puistomuuntamolle sekä sähköaseman huoltotarpeet on huomioitu kaavaehdotuksessa, eikä sillä ole muuta huomautettavaa.

Tiivistelmä Fingrid Oy:n kaavaehdotuksesta antamasta lausunnosta:

Fingrid Oy katsoo, että sen kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa esitetyt seikat on huomioitu kaavaehdotuksessa, mutta huomauttaa voimajohtoalueen olevan kokonaisuudessaan rakentamisrajoitusalueetta. Fingrid Oy esittää kaavamääräystä LPA-29 täsmennettäväksi siten, että korttelialueelle saa rakentaa autosuoja-rakennuksia ainoastaan voimajohtoalueen ulkopuolella. Fingrid Oy muistuttaa rakentamisrajoitusten huomioimisesta myös jatkosuunnittelussa ja risteämälausekkeiden tarpeesta mikäli voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen rakennetaan.

Vastine:

Asemakaavaehdotukseen merkityllä voimajohtoalueen kanssa päällekkäin sijaitsevilla LPA-29 korttelialueella autosuojarakennusten sijaintia on säädelty käyttämällä ratkaisuna rakennusala, jolle rakennukset voidaan sijoittaa. Rakennusala on kokonaisuudessaan voimajohtoalueen ulkopuolella. Lisäksi voimajohtoalueella rakentaminen vaatii aina risteämälausekkeen Fingrid Oy:ltä. Edellä mainitut seikat huomioiden voidaan kaavan määräyksien katsoa olevan riittävät varmistamaan, ettei voimajohtoalueelle myönnetä lupaa rakentamisrajoitusten vastaisille rakennuksille tai rakenteille. Kaavaa ei muuteta tältä osin.

Tiivistelmä kiinteistön 680-410-1-133 omistajan kaavaehdotuksesta jättämästä muistutuksesta:

Muistutuksen jättäjä vastustaa kaavaehdotuksessa olevan pohjoisemman kerrostalokorttelin (AK-41) kahden pohjoisimman 5-kerroksisen kerrostalon sijoitusta kiinteistönsä ja Kerttulantien väliin ja vaatii niiden korvaamista 1-kerroksisilla pientaloilla. Kyseiset kerrostalot voisi muistuttajan mielestä siirtää voimalinjan pohjoispuoliselle asuinpientalojen korttelialueelle (AP-44). Muistuttaja katsoo omakotitaloasumisensa yksityisyyden kärsivän kyseisten kerrostalojen läheisyydestä. Lisäksi isot kerrostalot varjostavat muistuttajan puutarhamaista piha-alueetta.

Vastine:

Kisakylän asemakaavassa lähtökohtana on ollut kerrostaloalueen kaupunkikuvallisesti ja kaavataloudellisesti toimiva ratkaisu. Sitä on ohjannut ylempien kaavojen tehokkuustavoitteet ja alueen erinomainen sijainti Kerttulantien varressa lähellä ydinkeskustaa. Uusien kerrostalotonttien tarve on myös ilmeinen. Kerrostalokorttelien alueella ei ole aiemmin ollut asemakaavaa. Kaavaehdotuksessa esitetyn kerrostaloalueen rakenteessa on pyritty ottamaan huomioon kaava-alueesta pois jätetyt kaksi omakotitalokiinteistöä ja niiden asukkaiden mahdollisuus jatkaa asumistaan asemakaavoittamattomilla kiinteistöillään, vesittämättä kuitenkaan kerrostaloalueen kokonaisratkaisua.

Luonnoksessa esitetyt kaksi kerrostaloa on uuden kaavarajauksen myötä poistettu kyseisten kiinteistöjen alueelta ja jäljelle jääneet kahdeksan uudelleen ryhmiteltyä kerrostaloa on ehdotuksessa pyritty sijoittelemaan ja suuntaamaan siten, että niistä olisi mahdollisimman vähän haittaa kyseisten kiinteistöjen asukkaille. Autokatosten ja talousrakennusten sijoittelulla on pyritty parantamaan näkösuojaa uusien ja vanhojen asukkaiden välillä. Kiinteistö 680-410-1-133 on kooltaan suurehko 1871 m² ja sillä sijaitseva asuinrakennus sijaitsee sen itäreunassa. Muistuttajan tarkoittamat kerrostalot sijaitsevat noin 30 metrin päässä sen länsirajasta ja asuinrakennukseen etäisyydet ovat vastaavasti noin 60 ja 65 metriä. Kyseisten kahden kerrostalon korvaaminen 1-kerroksisilla rakennuksilla vesittäisi kaupunkikuvallisesti tärkeän kokonaisratkaisun, joka perustuu pistetaloista koostuvaan Kerttulantien varteeseen sijoittuvaan kuuden talon riviin, jota kaksi syvemmillä korttelissa olevaa taloa täydentää. Kerrostaloja ei myöskään ole tarkoituksenmukaista sijoittaa voimalinjan pohjoispuolelle, jossa on oikeusvaikutteisen keskikaupungin osayleiskaavan mukaan pientalovaltaista asuntoaluetta. Kaavaa ei muuteta muistutuksen johdosta.

Tiivistelmä kiinteistön 680-410-1-24 omistajan kaavaehdotuksesta jättämästä muistutuksesta:

Muistutuksen jättäjä vastustaa kaavaehdotuksessa olevan pohjoisemman kerrostalokorttelin (AK-41) kahden pohjoisimman 5-kerroksisen kerrostalon sijoitusta kiinteistönsä ja Kerttulantien väliin ja vaatii niiden korvaamista 1-kerroksisilla pientaloilla. Muistuttaja esittää kyseisten kerrostalojen siirtämistä voimalinjan pohjoispuoliselle asuinpienalojen korttelialueelle (AP-44). Muistuttaja katsoo muutosesityksensä turvaavan vanhojen omakotitalokiinteistöjen yksityisyyden kaavaehdotusta paremmin ja parantavan uusien ja vanhojen asukkaiden mahdollisuuksia sopeutua toisiinsa.

Vastine:

Kisakylän asemakaavassa lähtökohtana on ollut kerrostaloalueen kaupunkikuvallisesti ja kaavataloudellisesti toimiva ratkaisu. Sitä on ohjannut ylempien kaavojen tehokkuustavoitteet ja alueen erinomainen sijainti Kerttulantien varressa lähellä ydinkeskustaa. Uusien kerrostalotonttien tarve on myös ilmeinen. Kerrostalokorttelien alueella ei ole aiemmin ollut asemakaavaa. Kaavaehdotuksessa esitetyn kerrostaloalueen rakenteessa on pyritty ottamaan huomioon kaava-alueesta pois jätetyt kaksi omakotitalokiinteistöä ja niiden asukkaiden mahdollisuus jatkaa asumistaan asemakaavoittamattomilla kiinteistöillään, vesittämättä kuitenkaan kerrostaloalueen kokonaisratkaisua.

Luonnoksessa esitetyt kaksi kerrostaloa on uuden kaavarajauksen myötä poistettu kyseisten kiinteistöjen alueelta ja jäljelle jääneet kahdeksan uudelleen ryhmiteltyä kerrostaloa on ehdotuksessa pyritty sijoittamaan ja suuntaamaan siten, että niistä olisi mahdollisimman vähän haittaa kyseisten kiinteistöjen asukkaille. Autokatosten ja talousrakennusten sijoittelulla on pyritty parantamaan näkösuojaa uusien ja vanhojen asukkaiden välillä. Kiinteistö 680-410-1-24 on kooltaan suurehko noin 2430 m² ja sillä sijaitseva asuinrakennus sijaitsee sen itäreunassa. Muistuttajan tarkoittamat kerrostalot sijaitsevat lähimmillään noin 35 metrin päässä sen länsirajasta ja asuinrakennukseen etäisyydet ovat vastaavasti noin 80 ja 100 metriä. Kyseisten kahden kerrostalon korvaaminen 1-kerroksisilla rakennuksilla vesittäisi kaupunkikuvallisesti tärkeän kokonaisratkaisun, joka perustuu pistetaloista koostuvaan Kerttulantien varteen sijoittuvaan kuuden talon riviin, jota kaksi syvemmällä korttelissa olevaa taloa täydentää. Kerrostaloja ei myöskään ole tarkoituksenmukaista sijoittaa voimalinjan pohjoispuolelle, jossa on oikeusvaikutteisen keskikaupungin osayleiskaavan mukaan pientalovaltaista asuntoaluetta. Kaavaa ei muuteta muistutuksen johdosta.

Tiivistelmä Raision Sosialidemokraattinen Kunnallisjärjestö ry:n kunnallistoimikunnan kaavaehdotuksesta jättämästä muistutuksesta:

Muistutuksen jättäjä esittää, että asemakaavassa määrättäisiin, mitä käyttöenergian muotoja kerrostalojen korttelialueella (AK-41) tulisi käyttää. Muistuttaja ehdottaa, että kerrostaloissa pitäisi käyttää aurinkopaneelien ja maalämpöratkaisun yhdistelmää. Ratkaisu olisi ympäristöystävällinen ja käyttökustannuksiltaan edullinen.

Vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 57a §) mahdollistaa sisällyttää asemakaavaan määräys, jolla määrätyn edellytyksin voidaan velvoittaa rakennusluvan hakija liittymään kaukolämpöverkkoon. Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan muiden lämmitysmuotojen liittymis-/järjestämisvelvollisuudesta ei voida määrätä kaavassa ja tällaista määräystä pidetään vahingollisena kilpailunrajoittamisena. Näin ollen myöskään Kisakylän kaavaan ei ole syytä ottaa määräystä tietystä/tietyistä energiamuodoista.

Kisakylän asemakaava tässä muodossaan ei rajoita minkään lämmitysenergiamuodon toteuttamista ja lopullinen muoto tulee ratkaistavaksi vasta rakennusluvan myöntämisen ja rakennuslupavaiheen yhteydessä. Kaavaa ei muuteta tältä osin.

Päätöksentekovaihe

Kisakylän asemakaavaehdotus palautettiin uuteen valmisteluun kaupunginvaltuustosta 13.3.2017.

Kaavan jatkosuunnittelussa kahta puistoalueeseen rajoittuvaa, pysäköintialueiden muodostamaa LPA-korttelia on siirretty pois päin metsäalueelta ja jäsenelty uudestaan siten, että ne aiheuttavat paljon vähemmän louhimistarvetta kuin alkupe-
räisessä kaavaehdotuksessa. Autopaikkamitoitus on pysynyt samana. Havainnekuvaan on lisätty ohjeellisia kulkuyhteyksiä korttelialueilta metsään.

Lisäksi asemakaavamääräyksiin lisättiin kohta, jolla pyritään vaikuttamaan asuinalueen rakentamiseen mahdollisimman energiystävälliseksi.

Valtuustokäsittelyn 13.3.2017 jälkeen asemakaavaehdotukseen lisätystä uudesta kaavamääräyksestä sekä kaavakarttaan tehdyistä pysäköintialuemuutoksista on informoitu kirjeitse karttaliitteillä havainnollistaen kahta omakotitalokiinteistön omistavaa korttelialueen rajanaapuria.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kerrostalojen rakentaminen suurjännite-
linjan eteläpuoliselle peltoalueelle ja pientalomaisempi rakentaminen linjan pohjois-
puoliselle alueelle. Kerttulantien länsipuolella asemakaavaa tarkistetaan sekä to-
teutunutta tilannetta että liikunta- ja tennishallien mahdollisia laajennustarpeita sil-
mällä pitäen. Kaavalla varmistetaan sujuvien ulkoilureittiyhteyksien säilyminen
Kerttulan urheilukeskuksen maastosta Kullaanvuoren ja Haunisten altaan suun-
taan. Kaavalla pyritään parantamaan Kerttulantien liikennöitävyyttä ja liikennetur-
vallisuutta sekä Kerttulan urheilukeskuksen pysäköintialueiden toimivuutta. Lisäksi
kaavalla mahdollistetaan alueelle tehdyn hulevesisuunnitelman toteuttaminen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue koostuu Asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK-41), Asuinpien-
talojen korttelialueesta (AP-44), Asumista palvelevavasta yhteiskäyttöisestä kortte-
lialueesta (AH-4), Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YU-4)
sekä Autopaikkojen korttelialueesta (LPA-29 ja LPA-30). Lisäksi muodostuu Puis-
toa (VP), Suojaviheraluetta (EV) ja katualuetta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 9,13 hehtaaria, joka jakautuu seuraavasti:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-41) 1,43 ha
- Asuinpien-
talojen korttelialue (AP-44) 0,72 ha
- Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-4) 0,26 ha
- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU-4) 1,71 ha
- Autopaikkojen korttelialue (LPA-29, LPA-30) 2,18 ha
- Puisto (VP) 0,55 ha
- Suojaviheralue (EV) 0,17 ha
- katualue 1,84 ha
- kevyt liikenne 0,25 ha

Asuinkerrostaloille varattu rakennusoikeus 17600 kerrosalaneliometriä vastaa tehokkuuslukua $e=1,23$. Korttelitehokkuus, joka huomioi yhteiskäyttöisen korttelin-
osan ja pysäköintialueen on vastaavasti $e=0,84$. Asuinpien-
taloille varattu rakennus-
oikeus 2800 k-m² (josta 400 k-m² autosuojille/talouksrakennuksille) vastaa tehok-
kuuslukua $e=0,39$. Urheilutoimintaa palveleville rakennuksille osoitettu rakennusoi-
keus 7650 k-m² vastaa tehokkuuslukua $e=0,45$. Kerrostalojen ja asuinpien-
talojen korttelialueilla on autopaikkoja rakennettava vähintään 1 ap 85 k-m² kohti ja urhei-
lutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueilla 1 ap 50 k-m² kohti.

Liite 5: Tilastolomake

5.1.2 Palvelut

Alueella toimii Kerttulan liikuntakeskus, joka tarjoaa maksuttomia ja maksullisia ur-
heiluun ja ulkoiluun liittyviä palveluita. Liikuntakeskuksesta löytyy keskusurheilu-
kenttä, jalkapallokenttä, tenniskentät, kaksi jäähallia, liikuntahalli, tennishalli ja
huoltorakennus sekä aluetta palvelevat pysäköintialueet. Liikuntakeskuksen poh-
joispuolella on Kerttulan koulu ja päiväkotia. Kaava-alueeseen näistä kuuluvat lii-
kunta- ja tennishallit sekä pysäköintialueet. Keskustan palvelut ovat noin 750 met-
rin päässä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Korttelit 3099 ja 3100 ovat Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-41), jolla on rakennusoikeutta yhteensä 17600 kerrosalaneliometriä (k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku V. Lisäksi samoissa kortteleissa on Asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH-4), jolla on rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m² sekä Autopaikkojen korttelialuetta (LPA-29), jolla on rakennusoikeutta yhteensä 2450 k-m² autosuojarakennuksille. Kortteli 3101 on Asuinpientalojen korttelialuetta (AP-44), jolla on rakennusoikeutta 2400 k-m² asunnoille ja 400 k-m² autosuojille ja suurin sallittu kerrosluku II. Kerrostalojen ja asuinpientalojen korttelialueilla on autopaikkoja rakennettava vähintään 1 ap 85 k-m² kohti. Korttelit 3018 ja 3020 ovat Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU-4), jolla on rakennusoikeutta 7650 k-m² ja autopaikkoja on rakennettava 1 ap 50 k-m² kohti. Korttelit 3019 ja 3098 ovat Autopaikkojen korttelialuetta (LPA-30).

5.2.2 Muut alueet

Korttelialueiden lisäksi kaavassa on Puistoa (VP), Suojaviheraluetta (EV) ja katu-alueita.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset Kerttulan liikuntakeskuksen alueeseen ovat suhteellisen vähäiset. Asemakaavan muutos mahdollistaa Kerttulan liikuntakeskukseen kuuluvien liikunta- ja tennishallien laajentamisen. Liikuntahallin rakennusoikeus kasvaa noin 67 prosentilla nykyisestä 3300 k-m² lukemaan 5500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku kasvaa yhdestä kahteen. Liikuntahallin laajenemissuunta on kaavamuutoksella kasvavan tontin myötä länteen. Tennishallin rakennusoikeuden kasvu on vähäinen 7,5 % nykyisestä 2000 k-m² lukemaan 2150 k-m². Tennishallin laajenemissuunta on pohjoiseen Kerttulantien suuntaisesti. Liikuntakeskuksen alueen korttelialueiden päämääräyksiä on täsmennetty pysäköintimääräysten osalta.

Asemakaava mahdollistaa kerrostalojen rakentamisen suurjännitelinjan eteläpuoliselle peltoalueelle ja pientalomaista rakentamista linjan pohjoispuoliselle alueelle. Tämä peltona toiminut alue on ollut jo pitkään ympäröivistä alueista poiketen ilman asemakaavaa. Tälle alueelle asemakaavan mahdollistama muutos on luonnollisesti merkittävä. Raison keskustan ja Kerttulan liikuntakeskuksen kattavien liikunta- ja virkistysalueiden läheisyys tukevat alueen kaavoittamista suhteellisen tehokkaasti. Viisikerrokset kerrostalot valittiin alueen rakennustyyppiä paitsi tehokkuustavoitteiden myös Raison keskustan läheisyyden johdosta. Lisäksi rakentamiseen käytettävissä oleva pitkänomainen alue on suhteellisen pieni ja sen kapeus rajoittaa merkittävästi vaihtoehtoisia ratkaisuja. Vain leveimmillä kohdilla on mahdollista sijoittaa kaksi tonttia vierekkäin syvyysuunnassa. Siksi on päädytty sijoittamaan korttelin sisäosiin yhteiskäyttöinen piha-alue ja erilliset pysäköintialueet korttelien itäreunaan ja voimajohdon läheisyyteen pohjoisreunaan. Kaavaratkaisulla on pyritty luomaan viisikerroksisista pistetalosta Kerttulantielle kaupunkitilaa muodostava ja korttelin sisäosia suojaava rakennusrivi, joka ei kuitenkaan ole muurimaisen umpinainen, vaan sallii näkymät rakennusten väleistä. Asuinkäyttöön osoitetuille korttelialueille on asetettu velvoite hulevesien viivyttämiseen mitoituksella 1 m³ viivytystilavuutta 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Suositus kyseisen veloitteen käyttöön tulee Kisakylän ja Kantoniitti 2:n alueelle tehdystä hulevesisuunnitelmasta. Hulevesien hallintaan panostuksella on myönteisiä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön huomattavasti kaava-alueita laajemmallekin. Asia korostuu yhdyskuntarakenteen jatkuvasti tiivistyessä ja vettä imemättömien pintojen lisääntyessä jo rakennetuillakin alueilla.

Vesakujan omakotitalokiinteistöjen lähiympäristö muuttuu kerrostalorakentamisen toteutuessa. Lähimmästä kerrostalosta on noin 55 metriä Vesakujan eteläisempään asuinrakennukseen ja noin 80 metriä pohjoisempaan asuinrakennukseen. Maisema jää kaavan toteutumisen jälkeenkin vielä kohtalaisen avoimeksi mm. voimajohdon johtoalueen rakentamisrajoitteista johtuen. Myös kerrostaloalueen pohjoisin pysäköintialue sijoittuu osin tälle rakentamisrajoitusalueelle, jolla toteutettavat autopaikat ovat tällöin avopaikkoja.

Voimajohtolinjan pohjoispuolinen asuinpientalojen korttelialue rajautuu pohjoisessa kaavoittamattomaan vanhaan omakotitaloalueeseen, joka on hajanainen ja vain sen eteläosassa on asemakaavanomaista rakennetta. Pääosa kyseisestä alueesta koostuu suurista kiinteistöistä, joista yhdellä sijaitsee asuttu omakotitalo, toisella vanha hylätty omakotitalo ja kolmannella asuinkiinteistön talousrakennusten jäännökset. Alueen tuleva käyttö ratkaistaan asemakaavalla. Asuinpientalojen kortteli on suunniteltu siten, että kyseisen kaavoittamattoman alueen kaava voidaan liittää sujuvasti tämän kaava-alueen jatkoksi. Lähimmät naapurikiinteistöt ovat jo nyt omakotitalokiinteistöjä, joiden läheisyyteen tiivis, enintään kaksikerroksinen asuinpientaloalue sopeutuu luontevasti. Voimajohdon johtoalueen rakentamisrajoitteet vaikuttavat tähän korttelialueeseen. Osa korttelin autopaikoista on sijoitettu rakentamisrajoitteen alueelle ja siksi ne on toteutettava avopaikkoina.

Liikenteelliseksi ratkaisuksi on valittu malli, jossa on mahdollisimman vähän uusia liittymiä Kerttulantielle. Kaava mahdollistaa kiertoliittymien rakentamisen Kisakadun ja Tenava-/Kaupinkadun risteyskiin. Kaupinkadun katualue on jo asemakaavoitettu, mutta sitä ei ole rakennettu. Kisakylän asemakaavasta pois rajatuille Vesakujan kahdelle omakotitalokiinteistölle järjestetään uudet tonttiliittymät Kaupinkadun ja Lehterinvuorentien kautta. Kyseisten kiinteistöjen kunnallistekniikan liittymät järjestetään myös uudelleen, koska Vesakujan vierustalla kulkevat viemärit ja vesijohdot sijaitsevat pohjoisimman kerrostalon rakennusalan kohdalla.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kisakylän asemakaavahanketta varten on tehty luontoselvitys, johon kuului liitoravaselvitys sekä kasvillisuuden, eläinlajien, luontotyyppien ja arvokkaiden luontokohteiden inventointi (Enviro Oy 11.11.2013). Selvityksen mukaan kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Raision lepakkoselvityksessä ei mainita Kisakylän alueelta lepakoille tärkeitä kohteita.

Kerttulan liikuntakeskuksen alueella kaavamuutoksella on suhteellisen vähäiset vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Merkittävin vaikutus on liikuntahallin tontin ja laajennuksen rakennusalan ulottamisella liikuntahallin länsipuolella olevan kalliokumpareen alueelle. Liikuntahallin tontille kaavamuutoksessa siirtyvän kyseisen kumpareen metsäisempi puolikas osoitetaan kaavassa suojeltavaksi alueeksi. Tennishallin tontista erotetaan aiemmin tontilla säilytettäväksi alueen osaksi kaavoitettu kalliainen kumpare erilliseksi puistoksi, jotta tämän maisemallista merkitystä omaavan maastonkohdan hoitaminen olisi paremmin järjestettävissä.

Kerttulantien itäpuolisilla alueilla kaavan ja kaavamuutoksen vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääasiassa vähäiset. Ihmisen muokkaama peltoalue keskustan lähialueella siirtyy tehokkaampaan maankäyttöön ja rakentuu asuinalueeksi, jonka rakentamistehokkuus heijastelee alueen edullista sijaintia keskustan ja palvelujen läheisyydessä. Alueen avoin maisema muuttuu kerrostaloalueen rakentuessa. Kisakylän peltoaluetta ei ole nähty maisemallisesti erityisen arvokkaana, vaikka sillä on oma arvonsa erityisesti alueen reunamilla sijaitseville omakotitaloasukkaille. Kaavaehdotuksessa kerrostaloalue laajenee vähäisessä määrin Venheenpuistoon. Tämä vähäinen laajennus on tarpeen, jotta muutoin liian kapeaksi jäävän kerrostaloalueen korttelirakenne saadaan toimivaksi.

Kaavamuutoksella puistosta autopaikkojen korttelialueeksi muuttuvalla alueella joudutaan kaavaa toteutettaessa suorittamaan jonkin verran louhintaa, joka muuttaa maisemaa ja valumaolosuhteita nykyisen metsänreunan läheisyydessä Venheenpuiston pohjoisosassa, jossa loivapiirteinen maasto kasvaa mäntyvaltaista sekametsää. Puiston valumavesiä varten lienee tarpeen tehdä niskaoja, joka kerää hulevedet johdettavaksi mahdollisen viivytysalueen kautta kaupungin hulevesiverkostoon.

5.3.3 Muut vaikutukset

Peltoaukean paikalle rakentuvat kerrostalo- ja asuinpientalokorttelit tuovat alueelle noin 380 uutta asukasta. Uudet asukkaat tarkoittavat myös uusia käyttäjiä keskustan palveluille sekä lähialueen kouluille, päiväkodeille, liikuntapalveluille sekä ulkoilualueille. Liikenteen määrä kasvaa, mutta sen vaikutuksia pyritään hallitsemaan uudella kiertoliittymiin perustuvalla liikennetarkaisulla, jossa Kerttulantien liittymien määrä pyritään muutoin minimoimaan. Alueen kattavan kevyen liikenteen verkoston käyttö todennäköisesti myös lisääntyy, erityisesti keskustan suuntaan. Kaava-alueeseen rajautuvien omakotitalokiinteistöjen omistajat voivat kokea uuden asuinalueen kaavoittamisen negatiivisena muutoksena nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Toisaalta alueen rakentuminen ja muuttuminen osaksi rakennettua kaupunkiympäristöä voi myös lisätä alueen arvostusta.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella on pääasiassa kahdenlaista ympäristöhäiriötä eli voimajohdosta ja liikenteestä johtuvia. Aluetta halkoo itä-länsisuunnassa Fingrid Oy:n omistama 2x110 kV korkeajännitelinja. Fingrid Oy toteaa lausunnossaan: ”Asumisen sijoittamista aivan voimajohtoalueen viereen olisi hyvä välttää, koska voimajohto suurena rakenteena vaikuttaa asuinalueiden lähimaisemaan ja viihtyisyyteen. Vaikka sähkö- ja magneettikentille liittyvät suositukset eivät ylity, voimajohdon läheisyys saattaa huolestuttaa ihmisiä.” Lähialueen asemakaavoissa on entuudestaan pientaloasutusta voimajohdon läheisyydessä, eikä sitä ole koettu erityisen huolestuttavana tällä alueella. Kaavassa on huomioitu voimajohdon johto-alue rakentamisrajoituksineen. Kaava-alueen koillispuolella on voimajohtolinjaan liittyvä Kerttulan sähköasema.

Liikenteestä johtuvat häiriötekijät syntyvät pääasiassa suhteellisen vilkkaasti liikennöidyn Kerttulantien liikenteestä ja vähäisemmissä määrin Raumentien (Vt 8) liikenteestä, jonka melu suodattuu suurimmaksi osaksi pois Venheenpuiston metsäisen mäen vaikutuksesta. Kerttulantien aiheuttama liikennemelu on tavanomaista tämän tyyppiselle kadulle. Kerttulantiellä käytännössä ajettavia ajonopeuksia on pyritty pienentämään pääasiassa liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Katu on varsin suora ja sillä on suhteellisen vähän liittymiä, jolloin ajonopeudet herkästi nousevat sallittua suuremmiksi. Kaavan kiertoliittymät mahdollistavan liikennetarkaisun on arveltu olevan toimiva tapa Kerttulantien liikennöitävyyden ja liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Kerttulan liikuntakeskuksen alueella järjestetään urheilu- ja muita yleisötapahtumia, joista voi seurata väliaikaista häiriötä lähialueen asukkaille. Nämä häiriöt voivat syntyä liikenteestä, pysäköinnistä, väkijoukkojen synnyttämästä äänestä tai liikkumisesta ja kuulutusten yms. synnyttämistä äänistä.

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

AK-41 Asuinkerrostalojen korttelialue.

- Korttelialue on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Kerttulantien varressa olevien kerrostalojen julkisivujen päämateriaalina on vaaleansävyinen rappaus tai vaaleansävyinen paikalla muurattu tiili. Kerttulantieltä katsottuna taaemmassa rivissä olevissa kerrostaloissa julkisivujen värisävyt voivat olla tummempia ja pääasiallisena

julkisivumateriaalina voidaan käyttää myös puuta. Julkisivujen elävöittämisestä voidaan käyttää harkitusti myös muita värejä ja materiaaleja tehosteina.

- Parvekkeiden tulee olla vähintään 2,2 metriä syviä ja ne on voitava lasittaa.
- Kadun puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka kerrosalan 85 m² kohti.
- Autopaikat sijoitetaan korttelissa olevalle LPA -alueelle. Liikuntarajoitteisille varattuja autopaikkoja voidaan sijoittaa myös tonteille.
- Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.
- Korttelialueen tonttien yhteiselle AH-4 korttelialueelle tulee rakentaa yhteinen leikki- ja oleskelualue, jolle tulee järjestää sujuva korttelin sisäinen kulkuyhteys.
- Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.
- Kortteliin voidaan rakentaa yhteinen jätehuoltotila.
- Kiinteistölle tulee rakentaa hulevesien viivytyskapasiteettia 1m³/100m² läpäisemätöntä pintaa kohti.
- Asuinkortteleiden rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja ekologisesti kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti.
-

AH-4 Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

- Alueella saa sijoittaa samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteiskäyttöisiä rakennuksia, rakennelmia, jättepisteitä sekä leikki- ja oleskelualueita. Autosuojia tai autopaikkoja ei saa rakentaa.
- Rakennusten julkisivujen on oltava kiviaineisia tai puisia. Kattomuodon tulee olla loiva pulpettikatto tai harjakatto, jonka materiaalina on tummanharmaa suora pelti tai huopa.
- Korttelialueen kautta kulkevan jalankulku-/huoltoajoyhteyden on oltava esteetön. Mikäli yhteys toimii myös pelastustienä, on pelastustietä koskevien määräysten täyttyttävä.
- kiinteistölle tulee rakentaa hulevesien viivytyskapasiteettia 1m³/100m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

AP-44 Asuinpienalojen korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa rivitaloja, paritaloja, ryhmätaloja, kytkettyjä pienotaloja ja erillispienotaloja.
- Korttelialue on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Kerrosalasta saa rakentaa yhteen kerrokseen enintään 75%.
- Rakennusten julkisivujen päämateriaalina on käytettävä paikalla muurattua tiiltä, rappausta tai puuta.
- Rakennuksissa on käytettävä pulpettikattoa, harjakattoa tai sen sovellusta. Auma- tai mansardikattoa ei sallita. Kattokaltevuuden on oltava pulpettikatolla 1:4 – 1:6 ja harjakatolla 1:2 – 1:3. Katemateriaali on tummanharmaa tiili tai sileä saumattu pelti.
- Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa siten, että toimenpide naapuritontteihin tai katualueisiin rajautuvilta tontinosilta aiheuttaa kaupunkikuvallista tai –rakenteellista haittaa.
- Talousrakennuksen rakentamisessa tulee koon, muotojen, materiaalin ja värien suhteen noudattaa asuinrakennuksia koskevia kaavamääräyksiä.
- Tontit tulee katualueeseen rajoittuvilta osiltaan aidata pensasaidalla.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka kerrosalan 85 m² kohti.
- kiinteistölle tulee rakentaa hulevesien viivytyskapasiteettia 1m³/100m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

- YU-4 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 50 kerrosala-m² kohti.
 - Autopaikkoja voidaan sijoittaa tontille ja LPA-30 alueelle.
- LPA-29 Autopaikkojen korttelialue
- Korttelialue on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
 - Korttelialueelle saa rakentaa autosuojarakennuksia. Autosuojissa tulee olla loiva pulpettikatto, jonka materiaalina on tummanharmaa suora pelti tai huopa.
 - Korttelialueelle voidaan rakentaa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteinen jätepiste tai jätehuone, jonka julkisivun on oltava yhtenäinen korttelialueen muiden rakennusten kanssa.
 - Korttelialueen kautta tulee varmistaa pelastus- ja huoltotiet viereisille asuintonteille.
 - Suurjännitejohdon johtoalueelle ulottuvalla pysäköintialueen osalla tulee varmistua sitä koskevista käyttörajoituksista tai tarvittavista sopimuksista suurjännitejohdon omistajan kanssa.
- LPA-30 Autopaikkojen korttelialue
- Korttelialueelle saa sijoittaa urheilukeskuksen käyttäjiä palvelevia autopaikkoja.
 - Korttelialueelle ei saa rakentaa autosuojarakennuksia.
 - Suurjännitejohdon johtoalueelle ulottuvalla pysäköintialueen osalla tulee varmistua sitä koskevista käyttörajoituksista tai tarvittavista sopimuksista suurjännitejohdon omistajan kanssa.
- EV Suojaviheralue
- VP Puisto

5.6 Nimistö

Asemakaavalla syntyy kaksi uutta kadunnimeä Loimukatu ja Tehokuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueesta on laadittu ohjeellinen havainnepiirros.

Liite 6: Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

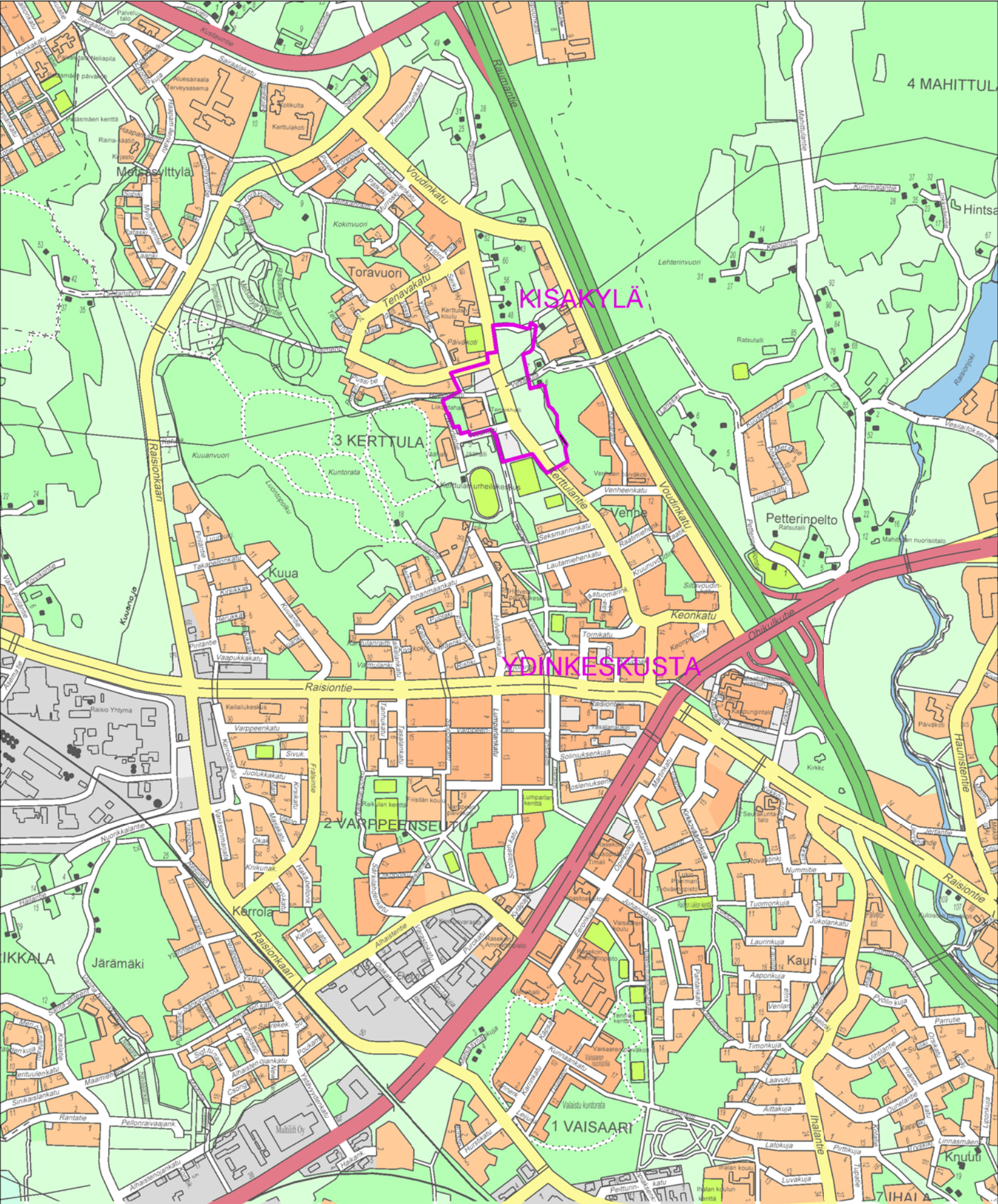
Uutta asemakaavaa voidaan asuinalueiden osalta alkaa toteuttaa kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen jälkeen.

Raisiossa 13. päivänä joulukuuta 2016, tark. 12.6.2017

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

Outi Pekkala
Maankäyttöpäällikkö

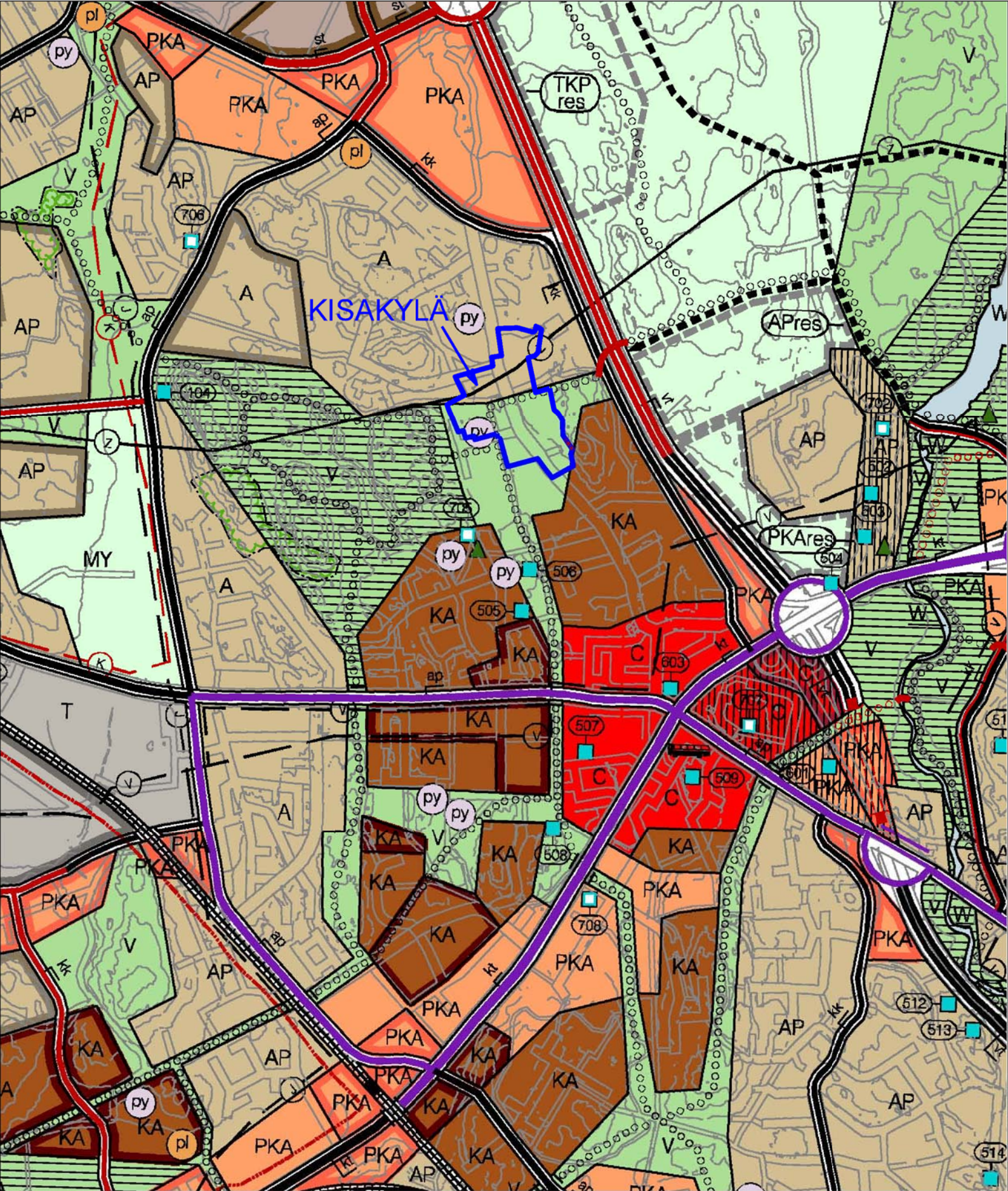
Olli Arvola
Kaupunginarkkitehti



**RAISION KAUPUNKI
KISAKYLÄ**

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1:15 000

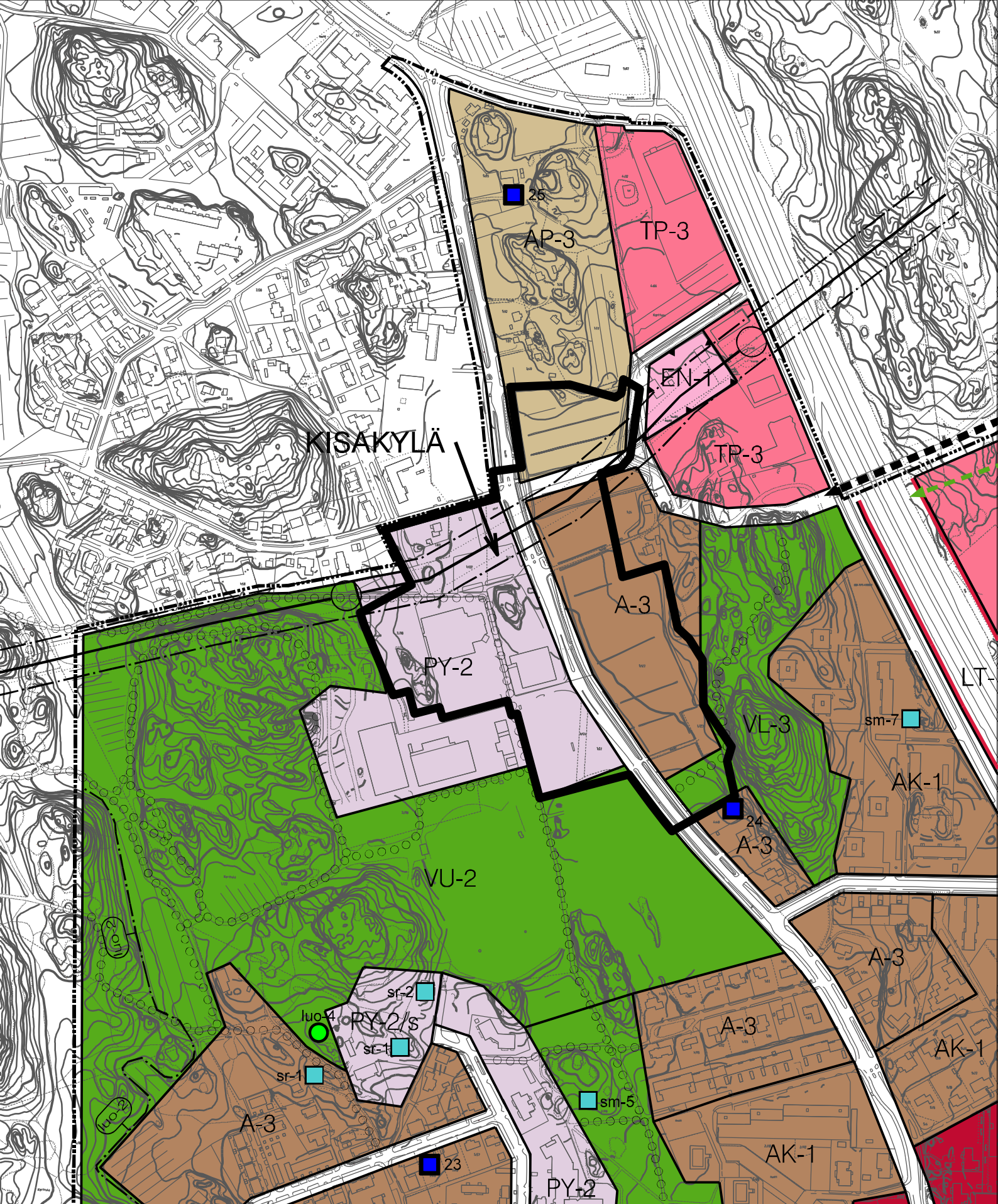
LIITE 1



RAISION KAUPUNKI
KISAKYLÄ

OTE RAISION YLEISKAAVASTA 2020 1:15 000

LIITE 2

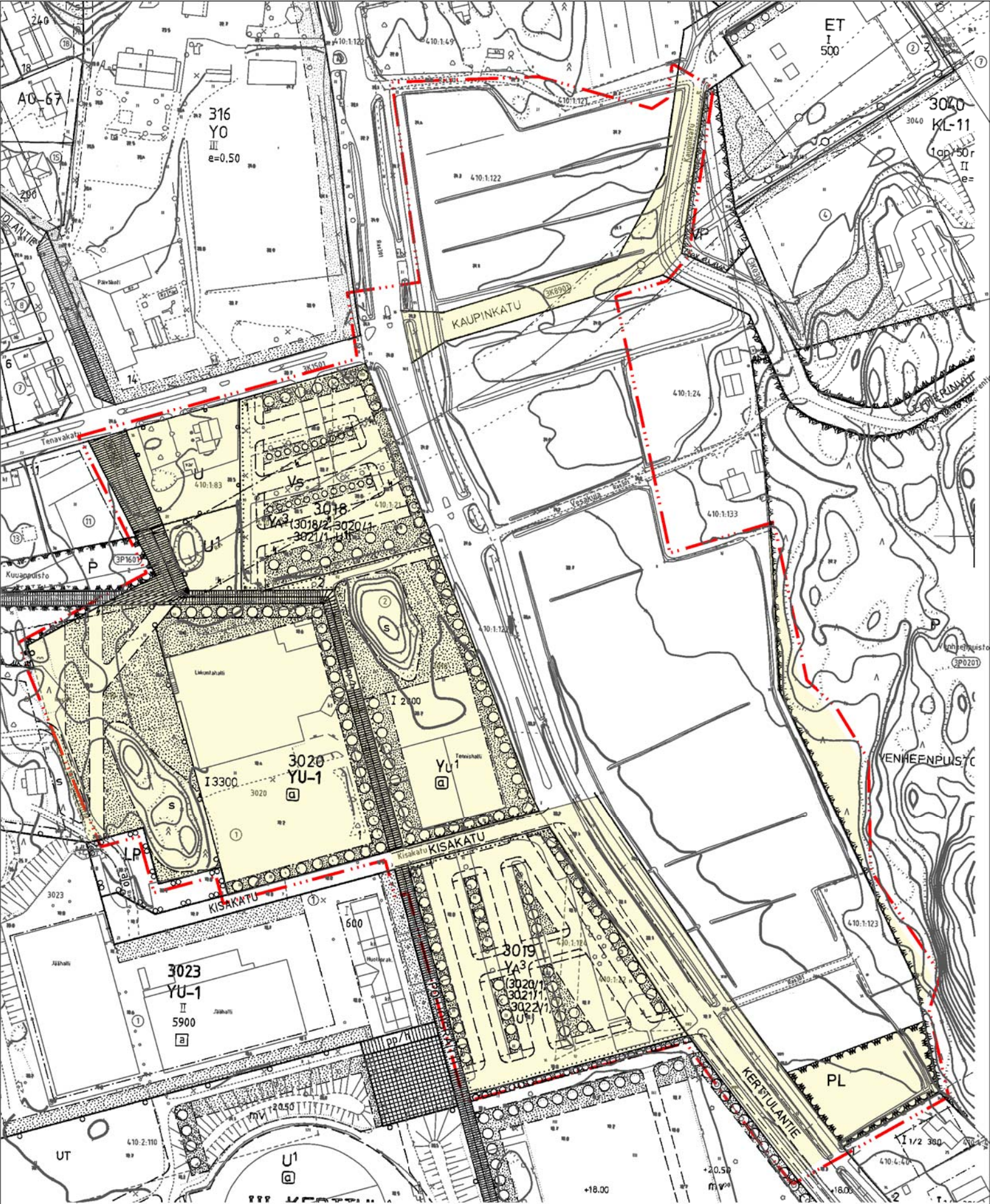


RAISION KAUPUNKI

KISAKYLÄ

OTE KESKIKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVASTA 1:5000

LIITE 3



Kiskylän kaava-alueella
voimassa olevaa asemakaava-alueetta

OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA 1:2000

RAISION KAUPUNKI KISAKYLÄ

RAISION KAUPUNKI

03:051 Kisakylä

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm 23.3.2012
 Ehdotuspvm 13.12.2016, tark. 12.6.2017
 Hyväksymispvm § hyväksyjä
 Kaava-alueen pinta-ala 9,1280
 Uutta kaavaa 4,1380
 Kaavanmuutosta 4,9900

Asukkaat *)		
A, AK	53,3	k-m ² /asukas
AR, AP	46,9	k-m ² /asukas
AO	3,6	asukas/tontti

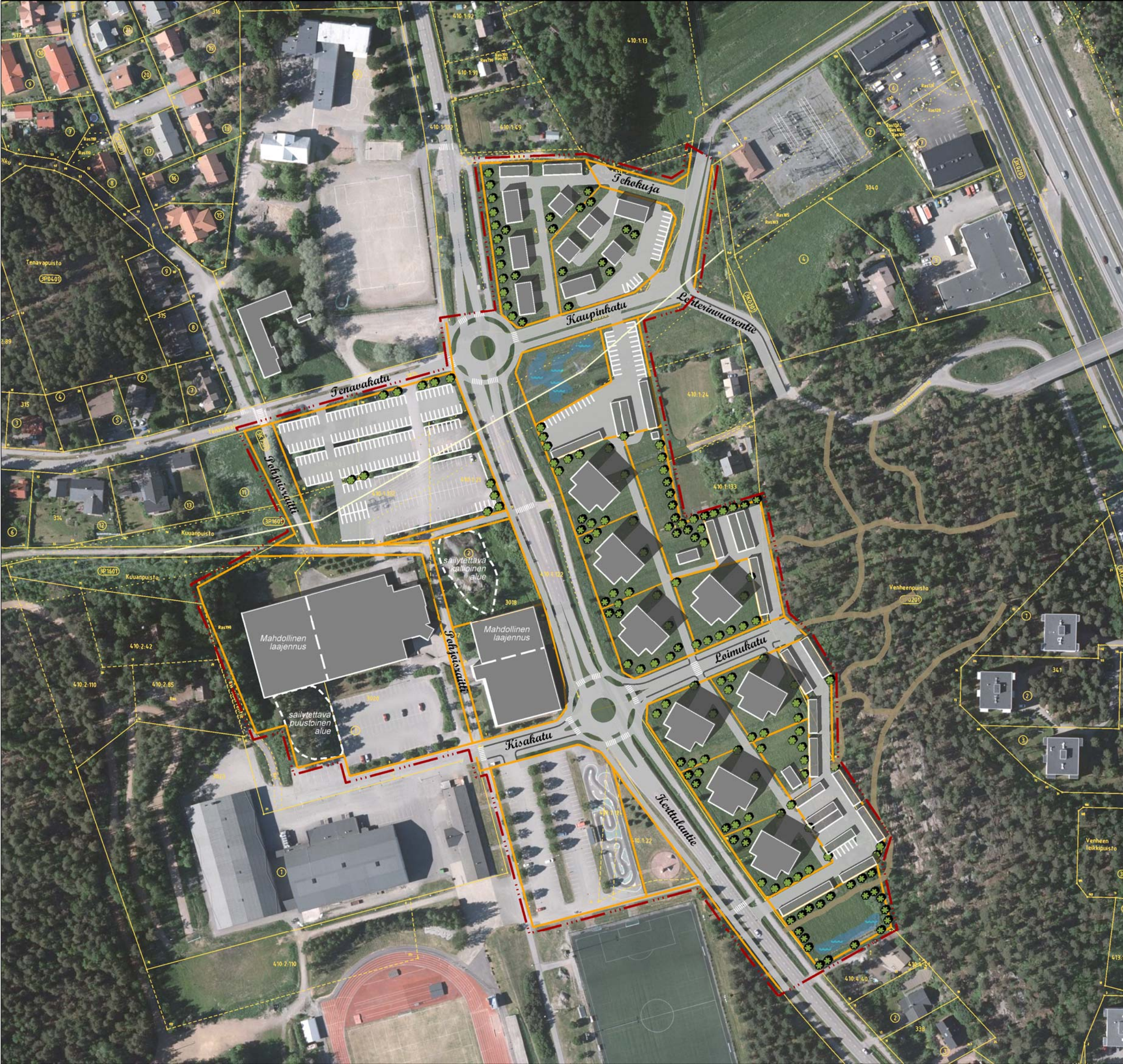
käyttö- tarkoitus	kaava-alue			tehok- uus e=	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa		uudet työpaikat	auto- paikat	tont- teja kpl	uudet asukkaat	nykyiset asukkaat	kaikki asukkaat yht.
	pinta-ala ha	pinta- ala%	rak.oik. k-m ²		pinta-ala ha	rak.oik. k-m ²	pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m ²						
AK	1,4337	59,2	17600	1,23			1,4337	17600		207	2	330		330
AP	0,7233	29,9	2800	0,39			0,7233	2800		28	1	51		51
AH	0,2650	10,9	400	0,15			0,2650	400			2			
A YHT.	2,4220	26,5	20800	0,86	0,0000		2,4220	20800		235	5	381		381
YA		0,0			1,3656		-1,3656							
YU	1,7070	100,0	7650	0,45	1,4814	5300	0,2256	2350		47	2			
Y YHT.	1,7070	18,7	7650	0,45	2,8470	5300	-1,1400	2350		47	2			
P		0,0			0,1624		-0,1624							
PL		0,0			0,1906		-0,1906							
U		0,0			0,8085		-0,8085							
VP	0,5507	100,0					0,5507							
V YHT.	0,5507	6,0			1,1615		-0,6108							
LPA	2,1819	51,0	2450	0,11			2,1819	2450						5
kadut	1,8416	43,1			0,7591		1,0825							
kevyt liikenne	0,2508	5,9			0,2224		0,0284							
L YHT.	4,2743	46,8	2450	0,06	0,9815		3,2928	2450						5
EV	0,1740	100,0		0,00			0,1740							
E YHT	0,1740	1,9		0,00	0,0000		0,1740							
YHT	9,1280	100	30900	0,34	4,9900	5300	4,1380	25600		282	12	381		381

*) Kaavan mahdollistama arvio asukkaista. Kerrosala- ja tonttilaskelmaan on otettu satunnaisesti mukaan 72 kerrostaloa (1917 huoneistoa), 135 rivitaloa (721 huoneistoa) ja 130 omakotitaloa Metsäkallan, Nuorikkalan, Puromylyn, Kaurinlaakson, Sommaron ja Etelä-Kuninkojan alueelta.

Autopaikkamäärät on laskettu asemakaavamääräyksistä. Työpaikkamäärät on arvioitu.

RAISION KAUPUNKI
KISAKYLÄ
TILASTOLOMAKE

LIITE 5



RAISION KAUPUNKI
KISAKYLÄ
HAVAINNEKUVA 1:2000
LIITE 6