

RAISION KAUPUNKI KANTOKANGAS

11. KAUPUNGINOSA (SOMERSOJA)
KORTTELIT 1173 - 1181 ja 1183
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

RAISION KAUPUNKI
TEKNINEN KESKUS
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Vireilletulo 28.5.2010
Tekninen lautakunta 21.3.2017, tark. 27.11.2017
Kaupunginhallitus 27.11.2017
Kaupunginvaltuusto

11

Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

Lista selostuksen liitteistä.....	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2 TIIVISTELMÄ	2
3 LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2 Suunnittelutilanne	4
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	4
3.2.2 Maakuntakaava.....	4
3.2.3 Pohjoisten alueiden osayleiskaava	4
3.2.4 Asemakaava	5
3.2.5 Rakennusjärjestys.....	5
3.2.6 Pohjakartta.....	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	5
4.2 Osalliset ja yhteistyö.....	6
4.2.1 Osalliset.....	6
4.2.2 Vireilletulo	6
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	7
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	7
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	7
5.1 Kaavan rakenne.....	7
5.1.1 Mitoitus	7
5.1.2 Palvelut.....	8
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	8
5.3 Aluevaraukset.....	9
5.3.1 Korttelialueet.....	9
5.3.2 Liikenne- ja katualueet.....	9
5.3.3 Muut alueet.....	9
5.4 Kaavan vaikutukset.....	10
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen	10
5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön	10
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset	10
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	10
5.6 Nimistö.....	10
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	11
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	11
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	11

Lista selostuksen liitteistä

1. Kaava-alueen sijainti
2. Maanomistus
3. Ote Pohjoisten alueiden osayleiskaavasta
4. Asemakaavan tilastolomake
5. Havainnekuva

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Asemakaavalla muodostuu 11. kaupunginosan (Somersoja) korttelit 1173 – 1181 ja 1183, sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Kaavatunnus on 11:017.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Somersojan kaupunginosassa, noin 2,5 km päässä Raision keskustasta pohjoiseen. Aluetta rajaa idässä Raumantie (valtatie 8).

Liite 1: Alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä **Kantokangas**.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Pohjoisten alueiden osayleiskaavan mukaisen yhtenäisen ja vetovoimaisen työpaikka-alueen rakentuminen. Tehtävänä on myös viheryhteyksien osoittaminen alueelle.

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulo: Kantokangas, kaavoituskatsauksessa 28.5.2010
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 27.9.2011
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta, Aamuset, ilmoitustaulu ja kaupungin verkkosivut, 8.10.2011
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo, 10.10.–8.11.2011
- Luonnoksesta saatu palaute
- Kaavaehdotuksen valmistelu
- Maanomistajaneuvottelut kesällä 2012, keväällä 2016 ja uudelleen vuoden 2017 alussa sekä tarkistukset kaavaehdotukseen
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa, 21.3.2017
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta (Turun Seutusanommat Länsi, ilmoitustaulu ja kaupungin verkkosivut), 30.3.2017
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, 30.3. - 28.4.2017
- Maankäyttösopimukset kaupunginhallituksessa 18.9.2017 ja kaupunginvaltuustossa 16.10.2017
- Asemakaava kaupunginhallituksessa 27.11.2017
- Asemakaava kaupunginvaltuustossa, 11.12.2017 (arvio)

Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu Raumantien varteen uusi liike-, toimisto- ja tuotantokennusten alue, joka noudattaa Pohjoisten alueiden osayleiskaavan periaatteita. Rakenteellisesti alue tukeutuu olemassa olevaan ja sitä täydentävään liikenne- ja katuverkostoon. Aluetta halkova virkistysreitti on kaavassa säilytetty.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 24,42 ha. Korttelialueiden (n. 16,62 ha) lisäksi kaava-alue koostuu maantiealueesta (Kustavintie) n. 1,2 ha, virkistysalueesta n. 2,64 ha, yleiseen pysäköintiin varatusta alueesta n. 0,19 ha ja katualueista n. 3,77 ha. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 65 844 k-m².

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimukset maanomistajien ja kaupungin välillä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Somersojan (11.) kaupunginosan alueelle sijoittuva Kantokankaan asemakaava-alue on kooltaan noin 24,42 hehtaaria. Asemakaavoitettavan alueen keskelle sijoittuu Kankaantie. Korkeusasemat vaihtelevat etelän peltoalueiden noin +23 metristä pohjoisosan metsäalueiden +40 metriin. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta peltoa ja metsämaata. Uusialhontien päätteen omakotitalojen rypäs asettaa kaavoitettavan alueen maankäytölle osittain rajoitteita.

Luontoselvityksessä (Karhilahti, 2011) ei kaavoitettavalta alueelta löydetty luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä metsälaisissa kuvattuja merkittäviä elinympäristöjä. Kasvistossa ei havaittu valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisia eikä silmällä pidettäviä lajeja. Muutakaan huomionarvoista lajistoa ei asemakaava-alueella tavattu. Alueen poikki itä-länsi-suunnassa sijoittuu Kullaanpolun kautta Kuhankuonon retkeilyreitistöön liittyvä virkistysreitti.

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

Maanomistus

Kaava-alueella on Raision kaupungin, valtion (Tiehallinto) ja yksityisten omistamia maita. Kaavahanke edellyttää maankäytösopimuksia.

Liite 2: Maanomistus

Näkymiä suunnittelualueelta (kuvat: Raision kaupunki/Kaitaa, 2013)



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ympäristöministeriö on aloittanut valmistelun valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) uudistamiseksi. Tavoitteena on, että valtioneuvosto voisi päättää uudistetuista tavoitteista loppuvuodesta 2017. Uudistettavana on valtioneuvoston 30.11.2000 tekemä ja 13.11.2008 osittain tarkistama päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Voimassa olevia, vuonna 2008 määriteltyjä, alueidenkäytön suunnittelua koskevia tavoitteita ovat mm. toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimivat yhteysverkot ja energianhuolto. Erityistä painoarvoa on ilmastomuutoksen 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. Maakuntakaavayhdistelmässä alue on kokonaisuudessaan **työpaikka-alue** (TP). Kaavassa aluetta halkoo sen keskivaiheilla maakaasuverkon reittivaihtoehto ja etelässä suunniteltu seututie.

Varsinais-Suomessa on parhaillaan vireillä kaksi vaihemaakuntakaavaa:

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (kaavaehdotus 24.4.2017) sekä

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.4.2016).

3.2.3 Pohjoisten alueiden osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pohjoisten alueiden osayleiskaavan 29.8.2011. Osayleiskaava-alue sijaitsee Somersojan, Mahittulan ja Kerttulan kaupunginosissa ja sen tarkoituksena on tiivistää ja yhtenäistää valtatie 8 varren työpaikkarakentamista. Kyseessä on seudullisesti merkittävä työpaikkojen keskittymä. Tavoitteena on yhtenäinen ja vetovoimainen työpaikkojen muodostama kaupunkirakenne.

Osayleiskaavassa asemakaavoitettavan alueen merkintöjä ja määräyksiä on tarkennettu yleiskaavasta. Suunnittelualueen aluevaraukset ovat pääasiassa TP-1 – alueita eli **toimistojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotantotilojen työpaikka-alueita**. Osayleiskaavan tavoitteena on alueen rakentuminen monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jonka ympäristövaikutukset ja kaupunkikuva ovat verrattavissa toimistorakentamiseen. TP-1 – alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä yli 400m² suuruista päivittäistavarakaupan myymälöitä.

Marjamäen eritasoliittymän luoteislohko on varattu **palvelujen ja hallinnon alueeksi** (P-1) rajautuen lännessä Kankaantiehen.

Raumantien ja maantien 192 varsille on osoitettu **kaupunkikuvallisesti merkittävää vyöhykettä** noin sadan metrin etäisyydelle liikennealueen reunasta. Vyöhykkeellä rakennusten ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen ja laadultaan korkeatasoinen kaupunkikuvaan ja maisemaan sovitettu kokonaisuus.

Pääosa suunnittelualueesta sijoittuu valtatiestä aiheutuvan laskennallisen 55 dB **tiemelurajan** sisälle.

Lähivirkistykseen (VL-2) varatulla alueella on turvattu itä-länsi -suuntaisen ulkoilureitin ympäristö. Alueelle sijoittuu myös suunniteltu maanalainen maakaasulinja.

Osayleiskaavassa on myös merkitty pohjois-etelä – suuntainen, pääpiirteissään Kankaantien linjausta seuraileva, **katualue**.

Liite 3: Ote Pohjoisten alueiden osayleiskaavasta

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Asemakaava-alue rajautuu lännessä Kantonitun asemakaavaan (11:014, 19.1.2009), Karhutien asemakaavaan (11:9, 26.11.1993) ja Karhunaukean asemakaavaan (11:018, 8.8.2013).

3.2.5 Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3.2.6 Pohjakartta

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

Raision kaupunki siirtyi N2000 – korkeusjärjestelmään 1.1.2016. Korkeuskäyrien luomisen 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

Suunnittelun tarkoituksena on mahdollistaa Pohjoisten alueiden osayleiskaavan mukaisen yhtenäisen ja vetovoimaisen työpaikka-alueen rakentuminen. Tehtävänä on myös viheryhteyksien osoittaminen alueelle.

Aloite alueen kaavoittamisesta on tullut Raision kaupungilta.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhteisöt, naapurit sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisina ovat Raision kaupungin hallintokunnat, lautakunnat, kaupunginhallitus ja -valtuusto sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus ja tekniset toimijat kuten Caruna Oy (luonnosvaiheessa vielä Fortum Sähkönsiirto Oy).

Kaavan valmisteli Raision kaupungin teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista toimistoarkkitehti Emma Kaitaa, kaupunginarkkitehti Olli Arvola ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistui myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

4.2.2 Vireilletulo

Suunnittelualueen eteläosan asemakaavoittaminen on tullut alun perin vireille jo vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa Kantoniitun asemakaava-alueen osana. Kaavoituskatsauksissa vuosina 2008 ja 2009 nyt asemakaavoitettava alue sijaitti nimensä mukaisen Kantokankaan sisällä.

Vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa laaja alue jaettiin valtatie kohdalta kahdeksi asemakaava-alueeksi, josta itäosaa nimitetään Halla-ahoksi ja länsiosaa Kantokankaaksi (Raisio tiedottaa 3/2010).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu **osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa**, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 27.9.2011 (§ 162) sekä postitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten 10.10.–8.11.2011. Aineistosta saatiin neljä mielipidettä, jotka ovat kaikki alueen maanomistajilta. Rakentamisen tehokkuutta pidettiin tuolloin yleisesti hyvänä. Yhdessä mielipiteessä haluttiin pienentää rakentamisen tehokkuutta alueen eteläosassa tonttitehokkuudesta 0.60:sta 0.50:een. Sammalkallionkadun haluttiin jatkuvan katuna koko kiinteistönsä sivun mitalta sekä rakennusalan merkittävän tasaisesti neljän metrin etäisyydelle kiinteistörajoista.

Luonnosvaiheessa sähkönsiirrosta vastannut Fortum Sähkönsiirto Oy esitti liitekartalla tarvittavien puistomuuntamoiden sijainnit sekä pyysi kaavamääräyksiin lisäystä, joka mahdollistaa lisämuuntamoiden sijoitusmahdollisuuden tonteille enustettua suuremman sähköntarpeen tyydyttämiseksi.

Vastine luonnosvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoon:

Kaava-alueen rakentamisen tehokkuuksia on muutettu luonnosvaiheesta siten, että 0.60 ja 0.45 tonttitehokkuudet on laskettu 0.40:ään, mikä kuitenkin vielä mahdollistaa Pohjoisten alueiden osayleiskaavan mukaisen maankäytön toteutumisen alueelle. Sammalkallionkadulta on esitetty kulkuyhteys virkistysalueelle.

Kaavaehdotukseen on merkitty lausunnossa esitettyä enemmän ohjeellisia puistomuuntamopaikkoja, joiden lopulliset sijainnit tarkentuvat alueen toteutuessa ja todellisen tarpeen hahmottuessa. Lausunnossa esitettyä yleismääräystä ei siksi koettu tarkoituksenmukaisena.

Asemakaavaehdotus valmisteltiin saadun palautteen ja maanomistajien kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella. Maanomistajien kanssa käytiin maankäyttöso-
pimuksista neuvotteluita kesällä 2012, keväällä 2016 ja uudelleen vuoden 2017
aikana. Asemakaavaehdotus liiteaineistoinen käsiteltiin teknisessä lautakunnassa
21.3.2017 ja asetettiin julkisesti nähtäville teknisen keskuksen ilmoitustaululle ja
kaupungin verkkosivuille 30.3. - 28.4.2017 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana ei
jätetty muistutuksia. Caruna Oy:llä ei ollut asemakaavaehdotuksesta erityistä huo-
mautettavaa. ELY-keskus ei jättänyt lausuntoa, mutta kommentoi korjaamaan se-
lostukseen kirjatun valtatie 8:aa reunustavan ”suoja-aidan” muotoon ”tör-
mäyskaide”. Sanamuoto tarkistettiin selostukseen. Kaava-alueen rajausta tarkistet-
tiin solmittujen maankäyttöso-
pimusten perusteella.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavatyöstä on neuvoteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen edustajien
(liikenne- ja ympäristötoimialat) kanssa 18.1.2016. Neuvottelussa keskusteltiin
Raumantien liikennöinnin edellyttämästä suojavyöhykkeestä ja todettiin, että raken-
tamalla törmäyskaide ajoradan ja kevyenliikenteenväylän väliin, voidaan Rauman-
tietä reunustavien tonttien rakentamista tuoda lähemmäs valtatieä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Pohjoisten alueiden osayleiskaavan
mukaisen yhtenäisen ja vetovoimaisen työpaikka-alueen rakentuminen sekä yritys-
tonttitarjonnan monipuolistaminen Raision kaupungin alueella.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on työpaikka-alue (TP), jota halkoo maa-
kaasuverkon reittivaihtoehto sekä suunniteltu seututie.

Pohjoisten alueiden osayleiskaava määrittelee suunnittelualueen alueidenkäytön
toimistojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotantotilojen työpaikka-alu-
eeksi (TP-1), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-1) sekä lähivirkistysalueeksi (VL-
2). Raumantien reunusta on osayleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti mer-
kittäväksi alueeksi, jonka toteuttamista on osayleiskaavamääräyksin ohjattu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue tukeutuu rakenteeltaan olemassa oleviin liikenneväyliin, johon toimitila-
rakennusten korttelialueet Kankaantien ja tonttikatujen kautta liittyvät. Kaava-alu-
een keskivaiheille sijoittuu itä-länsi -suuntainen virkistysalue ulkoilureitteineen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 24,42 ha. Pääosa alueesta koostuu toimi-
tilarakennusten korttelialueista, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisvaati-
muksia. Muutoin kaava-alue käsittää virkistysaluetta sekä katu- ja liikennealuetta.

Kaavassa tontit on osoitettu ohjeellisina. Valtatien reunalle on esitetty suurontteja,
jotka ovat kooltaan hehtaarin molemmin puolin ja Kankaantien länsipuolelle pie-
nempiä tontteja, joille saa kullekin rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättö-
män asunnon. Rakennusala on osoitettu joustavasti korttelialueiden mukaan.

Korttelialueita on yhteensä n 16,62 ha, virkistysalueita n. 2,64 ha ja liikenne- ja ka-
tualueita 5,15 ha. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 65 844 k-m² joka on
kaavassa osoitettu rakentamisen tehokkuusluvulla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät korttelialueilla on:
1 autopaikka/ 50 m² toimisto- ja liikekerrosalaa kohti,
1 autopaikka/ 80 m² tuotantokerrosalaa kohti ja
1 autopaikka/ 150 m² varastotilojen kerrosalaa kohti.

Liite 4: Tilastolomake

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue muodostuu pääosin toimitilarakennusten korttelialueista (KTY). Alue tulee koostumaan lähinnä toimisto- ja tuotantotiloista, mutta myös varastotilojen toteuttaminen sallitaan.

Kustavintien pohjoispuolelle sijoittuville K-37-korttelialueille saa sijoittaa kaupan sekä muiden yksityisten ja julkisten palveluiden toimintoja sekä toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja. Kortteliin saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä myymälä-, tauko-, ravintola- ja matkailuinformaatiotiloja.

KTY-7 -korttelialueille saa rakentaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja, joiden yhteyteen soveltuvaa liiketilaa saa rakentaa enintään 35 % toteutuneesta kerrosalasta. Myymälätiloista saa päivittäistavarakauppaan käyttää enintään 400 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue sijaitsee valtatie 8 varrella Somersojan (11.) kaupunginosassa. Alueen luonnonympäristö on pohjoisosaltaan metsäistä ja etelässä ihmisen muokkaamaa peltomaastoa. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Pohjoisten alueiden osayleiskaavan mukaisen yhtenäisen ja vetovoimaisen työpaikka-alueen rakentuminen.

Pohjoisten alueiden osayleiskaavassa on Raumantien (valtatie 8) varteen osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittävää vyöhykettä. Vyöhykkeen leveys on Raumantien ja Kustavintien liikenne-alueen reunasta noin 100 metriä. Vyöhykkeellä rakennusten ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen ja laadultaan korkeatasoinen kaupunkikuvaan ja maisemaan sovitettu kokonaisuus. Pääosa suunnittelualueesta sijoittuu lisäksi valtatiestä aiheutuvan laskennallisen 55 dB tiemelurajan sisälle.

Luontoselvityksessä (Karhilahti, 2011) ei kaavoitettavalta alueelta löydetty luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä metsälaisissa kuvattuja merkittäviä elinympäristöjä. Kasvistossa ei havaittu valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisia eikä silmällä pidettäviä lajeja. Muutakaan huomionarvoista lajistoa ei asemakaava-alueella tavattu. Alueen poikki itä-länsi-suunnassa sijoittuu Kuhankuonon retkeilyreitistöön liittyvä yhdysreitti valtatie 8 itäpuolelle sijoittuvalle Kullaanpolulle. Yhteys on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jolle sijoittuu ulkoilu-reitti. Maakuntakaavan ja osayleiskaavan varaus maakaasulinjalle voidaan toteutessaan sijoittaa tälle virkistysalueelle.

Kaava mahdollistaa toimitilarakentamisen alueelle. Rakentamistapaa ja piha-alueiden jäsentelyä ohjaavat kaavamerkintöjen tarkennetut määräykset, mikä edesauttaa ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista ja joilla tavoitellaan alueelle yhtenäistä taajamakuva ja väylämaisemaa. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu raskaan liikenteen tilatarpeet.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä ulkoseiniltä ja muilta rakenteilta vaadittavasta ääneneristävydestä liikennemelun aiheuttamien haittojen minimoimiseksi. Ulkomelutasona on laskennassa käytetty Liikennemeluselvityksessä 2001 - 2020 (Kon-Ins Oy) arvioitua valtatie 8 vuoden 2020 päivämelutasoa (Raumantien varressa 80 dB ja Kustavintien varressa 71 dB). Sisämelutasona on käytetty valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaista liike- ja toimistohuoneille määriteltyä äänitasoa 45 dB. Tarvittava rakenteiden ääneneristävyys on määritelty näiden lukuarvojen erotuksella.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alue koostuu erityyppisistä toimitilarakennusten korttelialueista sekä virkistysalueista ja liikenne- ja katualueista. Tonttijako on ohjeellinen.

5.3.1 Korttelialueet

K-37 -korttelialueet sijoittuvat keskeiselle paikalle Kustavintien ja valtatie 8 muodostamaan kulmukseen, Kustavintien pohjoispuolelle. Alue on **liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta**. Korttelialueelle saa sijoittaa kaupan sekä muiden yksityisten ja julkisten palveluiden toimintoja sekä toimisto-, tuotanto ja varastotiloja. Kortteliin saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä myymälä-, tauko-, ravintola- ja matkailuinformaatiotiloja.

KTY-7 -korttelialuumerkinnällä on osoitettu **toimitilarakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisvaatimuksia**. Alueelle saa rakentaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja, joiden yhteyteen soveltuvaa liiketilaa saa rakentaa enintään 35 % toteutuneesta kerrosalasta. Myymälätiloista saa päivittäistavarakauppaan käyttää enintään 400 m². Osalle kortteleista saa rakentaa tontikohtaisen, kiinteistön hallinnoinnin kannalta välttämättömän asunnon.

Alueen yleisilmeeksi on kaavamääräyksiin tavoiteltu huolellisesti suunniteltua ja laadukkaasti toteutettua toimitilarakentamista. Alueelle on tarkoitus muodostua selkeä kokonaisuus puhtaaksimuuratuista punatiilirakennuksista, joiden julkisivua jäsennevät harmaat metallikasettikentät ja lasipinnat sekä harkitut säleiköt näiden yhteydessä. Kankaantien länsipuolella, jolle myös toimintaan liittyvä asuinrakentaminen on sallittu, voidaan julkisivujen ilmettä pehmentää luonnonvalkoisella tai harmaalla rappauksella sekä pienialaisesti tehostevärejä käyttäen. Rakentamisen tulee olla kortteleittain yhtenevä ja sopusointuinen.

5.3.2 Liikenne- ja katualueet

Kaava-alueesta yleisen tien aluetta (LT) on n. 1,20 ha, yleistä pysäköintialuetta (LP) 0,19 ha sekä katualueita ja kevyen liikenteen väyliä yhteensä noin 3,77 ha.

Kankaantien katualueen tilavarauksessa on varauduttu kevyenliikenteenväylän toteuttamiselle. Kustavintien eteläosassa sijaitsee jo kevyenliikenteenväylä, minkä lisäksi sen pohjoispuolelle on kaavassa esitetty ohjeellinen reittivaraus. Kaava-alueen puolivälissä sijaitsevan ulkoilureitin säilyminen on turvattu kaavamerkinnällä.

Raumantien varteen ajoradan ja kevyenliikenteenväylän väliin on rakennettava törmäyskaide, jotta rakentaminen Raumantietä reunustavilla tonteilla voidaan tuoda kaavassa esitetylle etäisyydelle tiestä.

5.3.3 Muut alueet

Suunnittelualueen keskivaiheilla on **lähivirkistysalueita** (VL), joista laajin, itä-länsi-suuntainen virkistysalue toimii osaltaan yhdyskäytävänä Kuhankuonon retkeilyreitistöön.

Kaavassa on esitetty ohjeellisia **yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan laitettilan alueita** (et-7), joiden sijaintipaikka on tarkistettava ennen rakentamista sel-laiseksi, ettei laitteiden sijoittamisella aiheuteta näkemäestettä eikä haittaa virkis-toiminnalle. Lisäksi laitteet tulee maisemoida ympäristöönsä soveltuviksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön. Lisäksi arvioidaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakentee-seen ja talouteen, palvelurakenteeseen, maisemaan sekä liikenteeseen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava-alue on nykyisellään pääosin rakentumatonta viljelys- ja metsämaata. Kaava tukeutuu osittain olemassa olevan Kankaantien linjaukseen, joka täydentyy rakennuspaikoille johtavilla tonttikaduilla. Olemassa oleva virkistysreitti alueen poikki säilyy kaavan toteuduttua ja sen ympäristöön on jätetty väljästi virkistysalu-etta. Muuten alueen ympäristö muuttuu rakennetuksi ja piha-alueiltaan hoidetuiksi yritys- ja työpaikka-alueeksi. Pohjoisosan toteuttaminen edellyttää maaston muok-kaamista topografisen vaihtelun tasoittamiseksi.

Liikenteen määrä tulee lisääntymään alueen rakentamisen myötä. Kaavallisten ka-tualueiden suunnittelussa on varauduttu suurten ajoneuvojen mitoitustarpeisiin. Ensisijaisesti liikennöinti tulee liittymään Kankaantien kautta Kustavintielle, mutta asemakaavan vahvistuttua on mahdollista toteuttaa jatke olemassa olevaan Karhu-tiehen, joka liittyy Kustavintiehen pohjoisempana. Kaava-alue on helposti saavutet-tavissa niin ajoneuvoliikenteen, joukkoliikenteen kuin kevyenliikenteenkin kannalta.

Toteutuessaan asemakaava täydentää olemassa olevaa infrastruktuuria ja taa-jama-alueita ylempiä kaava-asteita toteuttaen. Kaavamerkinnöin ja -määräyksiin on huomioitu laadukkaasti ympäristön muodostuminen, minkä toteutuminen ja ylläpito jää viimekädessä alueen toimijan vastuulle.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka vaarantuisi-vat asemakaavan toteuttamisen myötä. Maisema alueella muuttuu rakennetuksi yritys- ja työpaikka-alueeksi. Pohjoisosassa maastoa muokataan voimakkaasti alu-etta toteutettaessa. Kaavan keskivaiheilla sijaitseva itä-länsi-suuntainen virkistys-reitti säilyy ja on kaavassa osoitettu ulkoilureittinä.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutuessa maastonmuokkaus sekä tonttien ja kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttavat kustannuksia, mutta samalla alueelle on mahdollista muodostaa työpaikkoja ja palveluita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavassa on annettu määräyksiä ulkoseiniltä ja muilta rakenteilta vaaditta-vasta ääneneristävydestä liikennemelun aiheuttamien haittojen minimoimiseksi. Asemakaavan toteutuminen ei lisää alueen tai sen lähiympäristön erityisiä häiriöte-kijöitä.

5.6 Nimistö

Alueelle on osoitettu Kankaantien lisäksi kolme uutta katua (Humuskatu, Sammal-kallionkatu ja Karukkokatu) sekä kaksi uutta kujaa (Moreenikuja ja Sorakuja). Li-säksi asemakaavassa on osoitettu Karhutien jatke Kankaantielle. Kustavintie säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteutusta on ohjattu rakentamistapaa ohjaavin kaavamääräyksin. Asemapiirrosmallisessa havainnekuvassa on esitetty viitteellisesti alueen toteutumista.

Liite 5: Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimukset maanomistajien ja kaupungin välillä. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

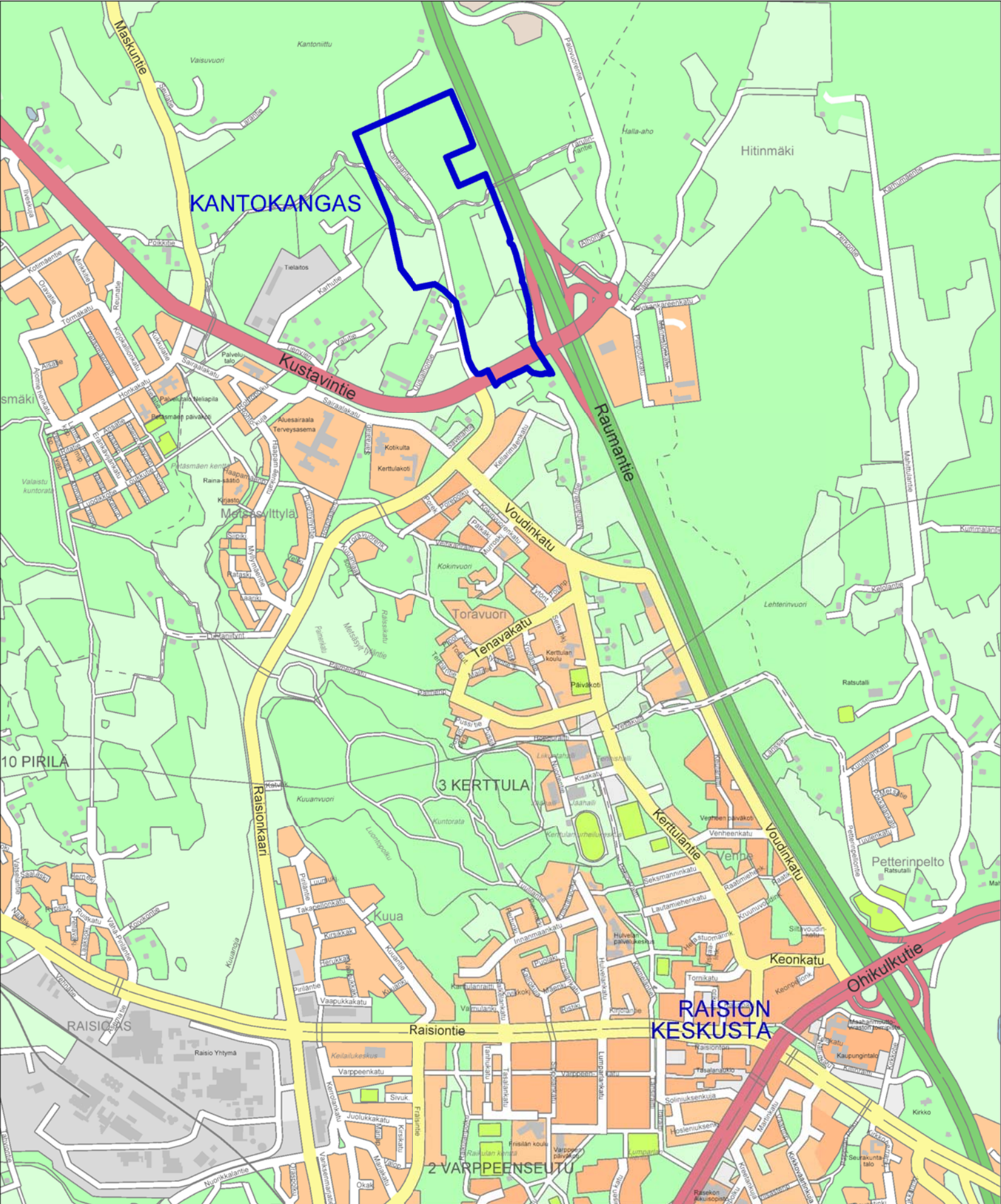
Asemakaavan laatimista ohjaavan Pohjoisten alueiden osayleiskaavan kaavamääräyksissä toimistojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotantotilojen työpaikka-alueen (TP-1) kohdalla todetaan ”alueen asemakaavoituksessa ja rakentamisessa tulee huomioida selostuksessa esitetty tavoitteellinen vaiheistus.” Osayleiskaavan selostusraportissa (kohdassa 8 Osayleiskaavan toteutus) on tarkennettu, että toteuttamisessa tulee ottaa huomioon mm. kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen luonteva, nykyistä verkkoa täydentävä toteutus. Raportissa on esitetty tavoitteellinen vaiheistus karttakuvalla, jossa asemakaava-alueen eteläosa sijoittuisi vaiheeseen 1, jonka tavoiteltu rakentamisajankohta olisi 2011 - 2020. Asemakaavan pohjoisosaa olisi vaihetta 2, jonka tavoiteltu rakentamisajankohta sijoittuisi vuosille 2015 - 2025. Asemakaavan laatimisessa kuluneen ajan vuoksi asemakaava-alueen eteläosan eli ensimmäisen vaiheen arvioidaan sijoittuvan vuosille 2018 - 2025 ja pohjoisosan eli toisen vaiheen vuosille 2020 - 2030.

Raisiossa 21. päivänä maaliskuuta 2017, tark. 27.11.2017

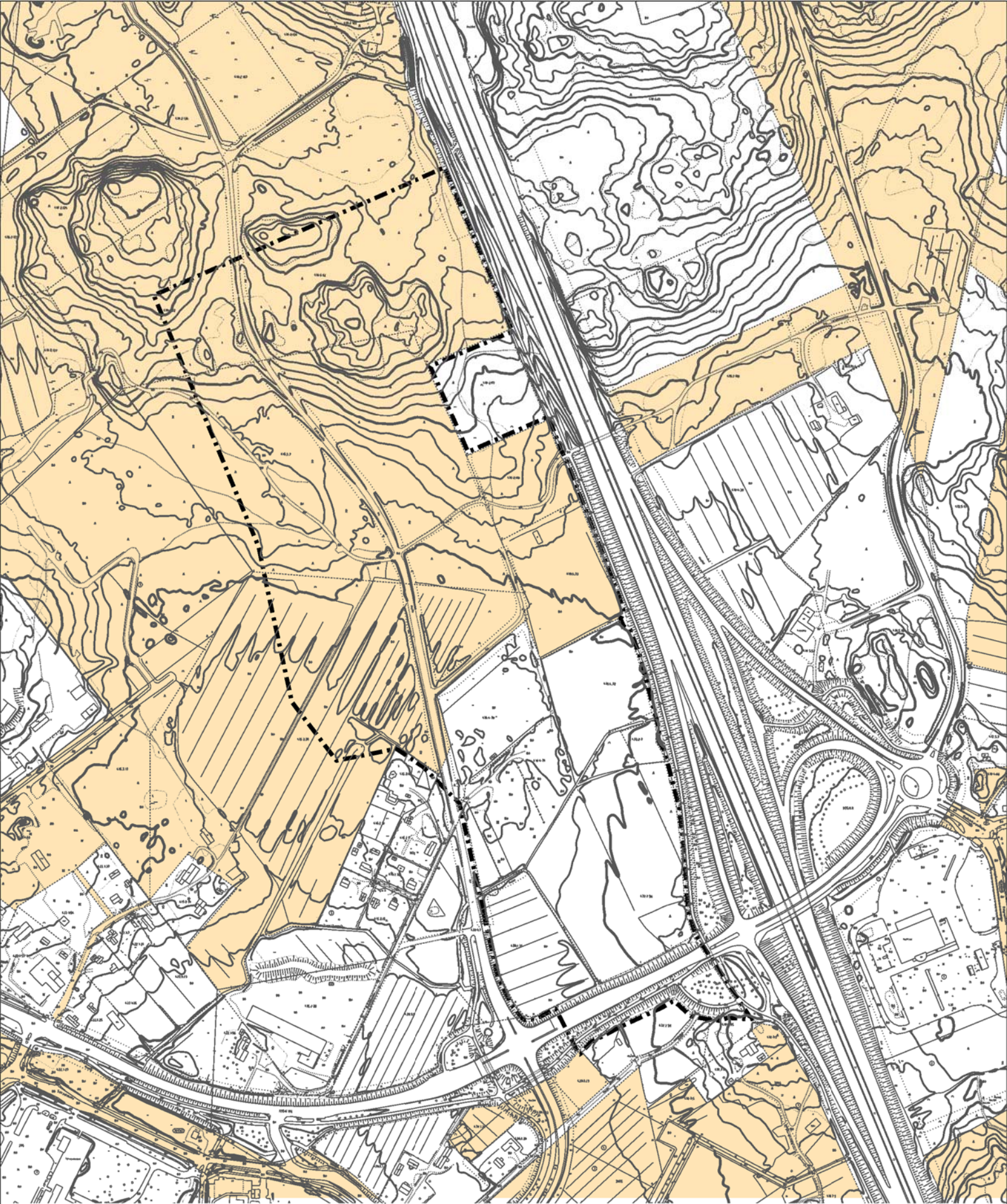
Raision kaupunki, Maankäyttöpäalvelut

Outi Pekkala
Maankäyttöpäällikkö

Olli Arvola
Kaupunginarkkitehti



RAISION KAUPUNKI
KANTOKANGAS
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1:15 000
LIITE 1



RAISION KAUPUNKI

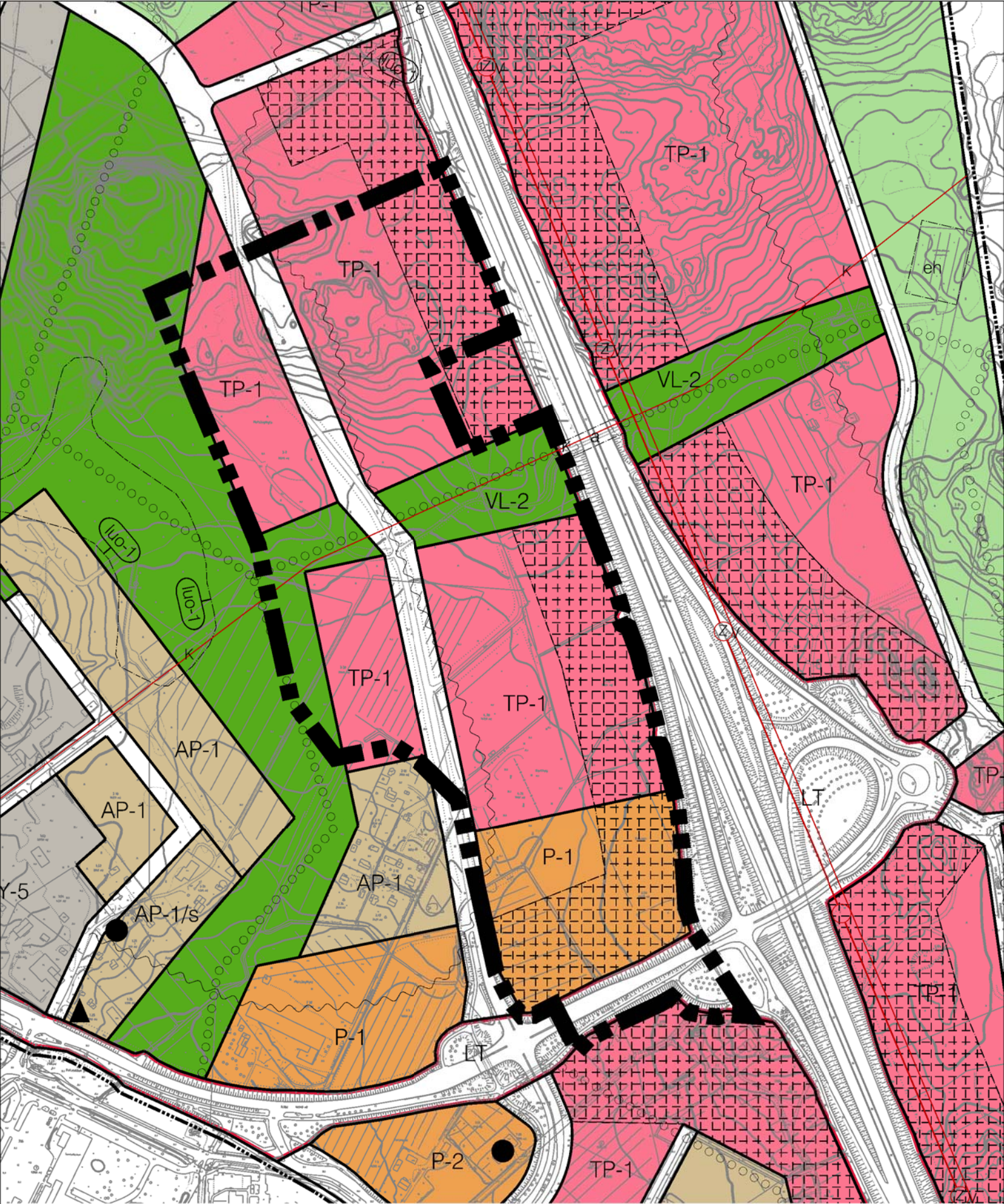


YKSITYINEN, YHTEISÖ, VALTIO TMS.

RAISION KAUPUNKI
KANTOKANGAS

MAANOMISTUS 1:5000

LIITE 2



RAISION KAUPUNKI
KANTOKANGAS

OTE POHJOISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVASTA 1:5000

LIITE 3

RAISION KAUPUNKI

Kantokankaan asemakaava 11:017

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm	28.5.2010	
Ehdotuspvm	21.3.2017, tark. 27.11.2017	
Hyväksymispvm	§	hyväksyjä
Kaava-alueen pinta-ala	24,4166	
Uutta kaavaa	24,4166	
Kaavanmuutosta	0,0000	

käyttö- tarkoitus	kaava-alue			tehok- kuus e=	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa		uudet työpaikat	auto- paikat	tont- teja kpl
	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			
K	2,6637	16,0	10655	0,40			2,6637	10655			
KTY	13,9572	84,0	55189	0,40			13,9572	55189		546-1518	36
K YHT.	16,6209	68,1	65844	0,40			16,6209	65844			36
VL	2,6449	100,0	0				2,6449				
V YHT.	2,6449	10,8	0				2,6449				
LT	1,1973	23,2	0				1,1973				
LP	0,1859	3,6	0				0,1859				
kadut	3,7243	72,3	0				3,7243				
kevyt liikenne	0,0433	0,8	0				0,0433				
L YHT.	5,1508	21,1	0	0,00			5,1508				
YHT	24,4166	100	65844	0,27			24,4166	65844		546-1518	36

Autopaikkamäärät on laskettu asemakaavamääräyksistä. Työpaikkamäärät on arvioitu.

RAISION KAUPUNKI
KANTOKANGAS
TILASTOLOMAKE

LIITE 4



RAISION KAUPUNKI
KANTOKANGAS
HAVAINNEKUVA 1:2500

LIITE 5



Moreenkujat

Karunkatu

Sorakujat

Karhutie

Humuskatu

Kankantie

Sammallehtionkatu

Kustavintie

