



RAISION KAUPUNKI

## **TORNIPUISTO**

### **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**

3. KAUPUNGINOSA KERTTULA

KORTTELIT / TONTIT: 332 / 5, 13, 14 JA 339 / 5

RAISION KAUPUNKI  
TEKNINEN KESKUS  
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Vireilletulo  
Tekninen lautakunta  
Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto

8.4.2016, 24.3.2017  
14.11.2017  
12.2.2018

**3**

# Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

Selostuksen liitteet	2
Erilliset selvitykset	2
<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista</b>	<b>4</b>
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö, suojele ja häiriöt .....	4
3.1.3 Maanomistus .....	4
<b>3.2 Suunnittelutilanne</b>	<b>4</b>
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	4
3.2.2 Maakuntakaava .....	5
3.2.3 Keskikaupungin osayleiskaava .....	5
3.2.4 Asemakaava.....	5
3.2.5 Rakennusjärjestys.....	6
3.2.6 Pohjakartta .....	6
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>6</b>
<b>4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b>	<b>6</b>
<b>4.2 Osalliset ja yhteistyö</b>	<b>6</b>
4.2.1 Osalliset.....	6
4.2.2 Vireilletulo .....	6
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	6
<b>4.3 Asemakaavan tavoitteet</b>	<b>8</b>
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>8</b>
<b>5.1 Kaavan rakenne</b>	<b>8</b>
5.1.1 Mitoitus .....	8
5.1.2 Palvelut.....	8
<b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b>	<b>8</b>
<b>5.3 Aluevaraukset</b>	<b>8</b>
5.3.1 Korttelialueet .....	8
5.3.2 Muut alueet.....	9
<b>5.4 Kaavan vaikutukset</b>	<b>9</b>
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	9
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	9
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	9
<b>5.5 Nimistö</b>	<b>9</b>
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>9</b>
<b>6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b>	<b>9</b>
<b>6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta</b>	<b>9</b>

## **Selostuksen liitteet**

1. Kaava-alueen sijainti
2. Ote Keski kaupungin osayleiskaavasta
3. Ote voimassa olevista asemakaavoista
4. Tilastolomake
5. Havainnekuva

## **Erilliset selvitykset**

1. Varjotutkielma, Sigge Arkkitehdit Oy, 2017

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kerttula) kortteleita /tontteja 332 /2,5, 6 ja 339 /5 sekä katu- ja puistoalueen osaa. Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. (Kerttula) kaupunginosan korttelit / tontit 332 /5, 13, 14 ja 339/5 sekä katu-, puisto- ja yleinen pysäköintialueet. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä korttelin 332 tonttien 13 ja 14 osalta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 3. kaupunginosassa (Kerttula) aivan Raision keskustassa. Alue käsittää osan Tornikadun katualueesta ympäröivine kerrostaloineen sekä kaistaleen Keskuspuistoon liittyvää puistoaluetta, joka on nykyisellään pääosin paikoitusalueena.

*Liite 1: Alueen sijainti*

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Tornipuisto. Kaavatunnus on 03:057.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen ns. Music Barin kiinteistön paikalle, purkaa osa Tornikatua kattavasta pihakannesta sekä toteuttaa kevyenliikenteenreitti Tornikadun pohjoislaidalle. Samalla tarkistetaan alueen muita kaavamerkintöjä.

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite: Raision kaupunki
- Vireilletulo: Raisio Tiedottaa -lehdessä 2/2016 kaavoituskatsauksessa ja laajennettuna lehden 2/2017 kaavoituskatsauksessa
- Sigge Arkkitehdit Oy laati asuinrakennuksesta luonnoksen sekä varjotutkielman kaavoituksen pohjaksi keväällä 2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavamuutoksen luonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 20.6.2017
- Kuulutuskirje luonnosvaiheen nähtävilläolosta kaavanalueen kiinteistöille sekä naapurikiinteistöille.
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta 29.6.2017 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo, 29.6.-25.8.2017
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 14.11.2017
- Kuulutus ehdotusvaiheen julkisesta nähtävillä olost 23.11.2017 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, 23.11.-22.12. 2017
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, 12.2.2018
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa, helmikuu 2018 (arvio)
- Kaava tulee voimaan lainvoimaisuuskuulutuksella Turun Seutusanomat Länsi -lehdessä, keväällä 2018 (arvio)

## 2.2 Asemakaava

Tornipuiston asemakaava muodostuu olemassa olevasta keskusta-alueesta, jota täydennetään asuinkerrostalolla. Uusi rakentaminen tukeutuu jo olevaan Tornikatuun, jonka yhteyteen mahdollistetaan kaavalla kevyenliikenteen turvallinen kulku alueella. Keskuspuiston virkistysalueelle muodostunut pysäköintikenttä palautetaan kaavatyön myötä puistoaluekäyttöön ja autopaikoitusta osoitetaan Tornikadun varteen. Osa Tornikatua kattavasta pihakannesta puretaan.

Uuden kerrostalokiinteistön rakennusoikeutta on kaavalla osoitettu yhteensä 3300 k-m<sup>2</sup> ja autokatoksille/ -talleille 210 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 9430 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alue on kooltaan noin 0,7 ha.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asuinkerrostalon rakentaminen edellyttää kaksikerroksisen liikerakennuksen (ns. Music Bar) ja siihen läheisesti liittyvien kansirakenteiden purkamista.

Kaava-alueella sijaitsee kaukolämmön ja vesihuollon putkireittejä, mitkä tulee huomioida alueen suunnittelussa.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Raision ydinkeskustassa Tornikadun varrella. Ympäristö on eri vuosikymmeninä rakentunutta keskusta-aluetta, josta on suora yhteys Keskuspuistoon.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksikerroksinen liikerakennus (ns. Music Bar), joka on tarkoitus purkaa. Samalla osa Tornikatua kattavasta pihakannesta puretaan.

### 3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö, suojele ja häiriöt

Alue sijoittuu rakennetun keskusta-alueen ytimeen. Ympäristössä on eri vuosikymmeninä toteutettuja asuin- ja liikekerrostaloja. Suunnittelualueelta on pääsy Keskuspuiston virkistysalueelle. Kaava-alueella sijaitsee kaukolämmön ja vesihuollon putkireittejä. Alueella ei ole suojelekohteita tai häiriötekijöitä.

### 3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Raision kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ympäristöministeriö valmistelee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) uudistamista. 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 keskustatoimintojen aluetta (C).

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 Keskikaupungin osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Keskikaupungin osayleiskaavan 15.6.2015. Osayleiskaava käsittää Raision keskustan sekä sen ympärillä olevan keskikaupunkialueen. Sen lähtökohdat perustuvat käytyyn suunnittelukilpailuun vv. 2009 – 2010. Osayleiskaavatyö alkoi v. 2010, ja sen yhteydessä selvitettiin kaupallisen keskustan kehittämismahdollisuuksia ja täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Keskikaupungin osayleiskaavassa suunnittelualue on kokonaisuudessaan keskustatoimintojen aluetta (C-1).

#### Keskustatoimintojen alue.

*Alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Alueen asemakaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimivuuteen ja tarkoituksenmukaisuuteen, sekä jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja joukkoliikenteen järjestelyjen häiriöttömyyteen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.*

*Liite 2: Ote keskikaupungin osayleiskaavasta*

### 3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Torikeskus (kaavatunnus 3:25) vuodelta 1991 ja Liikekeskus (kaavatunnus 3:02) vuodelta 1977. Muutettavissa asemakaavoissa alueelle sijoittuu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AK), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), osa Tornikatua ja sen yläpuolella olevat kansitasot sekä istutettavan puistoalueen osa (Pi).

*Liite 3: Ote voimassa olevista asemakaavoista*

### **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 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 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 8.4.2016 ja laajennettuna suunnittelualueena kaavoituskatsauksessa 24.3.2017.

Sigge Arkkitehdit Oy laati kaavoituksen pohjaksi keväällä 2017 tontille luonnos-suunnitelman uudisrakennuksen toteuttamiseksi sekä varjotutkielman kahdeksan-kerroksisen kerrostalon aiheuttamasta tilanteesta.

### **4.2 Osalliset ja yhteistyö**

#### **4.2.1 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, asukkaat, yritykset ja yhteisöt, naapurit sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin hallintokunnat: lautakunnat, kaupunginhallitus- ja valtuusto sekä tekniset toimijat ja Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Kaavan valmistelee Raision kaupungin teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista toimistoarkkitehti Emma Kaitaa, kaupunginarkkitehti Olli Arvola ja suunnitteluavustaja Marjo Koskinen. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

#### **4.2.2 Vireilletulo**

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 8.4.2016 ja laajennettuna suunnittelualueena 24.3.2017.

#### **4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 20.6.2017 ja postitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen.

Kaavan valmistelun aikana on oltu yhteydessä Turku Energian edustajan kanssa alueella sijaitsevista kaukolämpöputkista.

Kaavoittajan sekä naapurustossa sijaitsevien asuinkerrostalokiinteistöjen edustajien kanssa on käyty neuvotteluja. Kaavaluonnoksesta keskusteltiin Asunto Oy Raision Tasontornin edustajien kanssa 8.9.2017 ja Asunto Oy Raision Toripuiston edustajien kanssa 14.9.2017.

### Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto oli nähtävillä 29.6.–25.8.2017. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide kaava-alueen naapurissa sijaitsevalta Asunto Oy Raison Kerttulantorilta ((Tornikatu 8). Asunto-osakeyhtiö oli huolissaan Tornikadun lisääntyvästä liikenteestä ja vapaiden pysäköintipaikkojen vähenemisestä kaavamuutoksen myötä. Liikenteen nopeuksia ehdotetaan laskettavaksi esim. rakentamalla töyssyjä tms. Ajatuksena esitetään lisäksi läpikulun estäminen Tornikadun kautta. Toiveena esitetään pysäköintipaikkojen lisäämistä tai ei ainakaan nykyisen paikkamäärän vähentämistä.

**Vastine:** Uusi asuinkerrostalo tuo luonnollisesti alueelle lisää sekä autoilla, pyörillä että kävellen tapahtuvaa asukasliikennettä. Kohteen sijainti ydinkeskustassa suosii kevyttä liikennettä, jonka olosuhteita kaavamuutos parantaa. Tornikatua ei ole mahdollista eikä tarkoituksenmukaista sulkea, vaan sen tulee voida välittää liikennettä molempiin suuntiin. Hälytys- ja huoltoajoneuvojen kulku on tiiviillä keskusta-alueella turvattava. Umpikujat vaativat myös kääntöalueet joita katualueelle on hankala mahduttaa. Liikennenopeuksia rajoittaa osaltaan Tornikadulla oleva 90 asteen kulma. Tornikadun nykyinen epävirallinen pysäköintikenttä korvataan kadunvarren vinopysäköintialueella. Kaava-alueen ulkopuolella, Tornikadun ja Keonkadun kulmassa olevaa pysäköintitaloa on mahdollista korottaa yhdellä kerroksella, mikä antaa tarvittaessa mahdollisuuden alueen pysäköintipaikkojen lisäämiselle.

### **Lausunnot**

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Turku Energialta ja Caruna Oy:ltä. Turku Energia ei antanut lausuntoa.

Caruna Oy:n lausunnossa todetaan, että kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa, jonka johdosta alueella tarvitaan mahdollisesti pienjännitemaakaapelointeja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

### Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.11.-22.12.2017. Kaava-alueen naapurissa sijaitseva Asunto Oy Raison Kerttulantori ((Tornikatu 8) lähetti sisällöltään saman palautteen kuin kaavamuutoksen luonnosvaiheessa. Asunto-osakeyhtiö oli huolissaan Tornikadun lisääntyvästä liikenteestä ja vapaiden pysäköintipaikkojen vähenemisestä kaavamuutoksen myötä. Liikenteen nopeuksia ehdotetaan laskettavaksi esim. rakentamalla töyssyjä tms. Ajatuksena esitetään lisäksi läpikulun estäminen Tornikadun kautta. Toiveena esitetään pysäköintipaikkojen lisäämistä tai ei ainakaan nykyisen paikkamäärän vähentämistä.

**Vastine:** Uusi asuinkerrostalo tuo luonnollisesti alueelle lisää sekä autoilla, pyörillä että kävellen tapahtuvaa asukasliikennettä. Kohteen sijainti ydinkeskustassa suosii kevyttä liikennettä, jonka olosuhteita kaavamuutos parantaa. Tornikatua ei ole mahdollista eikä tarkoituksenmukaista sulkea, vaan sen tulee voida välittää liikennettä molempiin suuntiin. Hälytys- ja huoltoajoneuvojen kulku on tiiviillä keskusta-alueella turvattava. Umpikujat vaativat myös kääntöalueet joita katualueelle on hankala mahduttaa. Liikennenopeuksia rajoittaa osaltaan Tornikadulla oleva 90 asteen kulma. Tornikadun nykyinen epävirallinen pysäköintikenttä korvataan kadunvarren vinopysäköintialueella. Kaava-alueen ulkopuolella, Tornikadun ja Keonkadun kulmassa olevaa pysäköintitaloa on mahdollista korottaa yhdellä kerroksella, mikä antaa tarvittaessa mahdollisuuden alueen pysäköintipaikkojen lisäämiselle.

### **Lausunnot**

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energialta ja Caruna Oy:ltä. Turku Energia ei antanut lausuntoa.



Caruna Oy antoi saman lausunnon kuin luonnosvaiheessa eli lausunnossa todetaan, että kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa, jonka johdosta alueella tarvitaan mahdollisesti pienjännitemaakaapelointeja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen purettavan ns. Music Barin kiinteistön tilalle. Samalla osoitetaan Tornikadun pohjoislaidalle alueelta puuttuva kevyenliikenteenreitti. Keskuspuiston virkistysalueelle muodostunut pysäköintikenttä palautetaan kaavatyön myötä puistoaluekäyttöön ja autopaikoitusta osoitetaan Tornikadun varteen. Osa Tornikatua kattavasta pihakannesta puretaan.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavalla muodostuu alueelle yksi uusi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 3300 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi tontin autokatos /-tallille 210 k-m<sup>2</sup>. Uuden asuinkerrostalotontin 332-13 pinta-ala on 1303 m<sup>2</sup> ja enimmäiskerroslukumäärä kahdeksan (VIII). Naapuritontin 332-14 (Asunto Oy Raision Tasontorni) pinta-ala kasvaa 105 m<sup>2</sup>. Koko kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9430 k-m<sup>2</sup>.

Keskuspuistoon liittyvän puistoalueen (VP) pinta-ala on 406 m<sup>2</sup>. Autopaikkojen korttelialueen (LPA-8) pinta-ala 1380 m<sup>2</sup>. Tornikadun katualueen osan pinta-ala 1208 m<sup>2</sup> ja kevyen liikenteen kadun pinta-ala 268 m<sup>2</sup>. Liikennealueita on 1632 m<sup>2</sup> josta yleisen pysäköintialueen (LP) pinta-ala 252 m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä päivitetään kaava-alueen kortteleita koskevat kerroslukumerkinnät vastaamaan nykymääräyksiä kerrosluvun määrittämisestä ja merkitsemisestä. Kaava ei tuo kuitenkaan lisää rakennusoikeutta olemassa oleville asuinkerrostalotonteille.

*Liite 4: Tilastolomake*

#### 5.1.2 Palvelut

Kaavan toteutuessa alueelta puretaan kaksikerroksinen liikerakennus, ns. Music Barin kiinteistö.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen toteuttaminen

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamuutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialueita (AK-42, AK-43) sekä asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-27).

### 5.3.2 Muut alueet

Osa vanhan liiketontin pohjoispuolella sijaitsevaa puistoaluetta (VP) liitetään uuteen asuinkerrostalotonttiin. Tontin itäpuoliselle puistoalueelle rakennettu epävirallinen pysäköintialue palautuu puistoalueeksi, jonka kautta johdetaan uusi Tornikadun suuntainen kevyenliikenteenväylä.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on Raision keskusta-alueita, joka on rakentunut kerroksittain eri vuosikymmeninä. Kaavalla mahdollistetaan kaksikerroksisen liiketilan korvaaminen kahdeksankerroksisella asuinkerrostalolla. Muutos tiivistää ysin keskustan rakennetta ja tuo sinne lisää asukkaita. Uuden kerrostalon lähiympäristö muuttuu hoideutuksi piha- ja pysäköintialueeksi. Luonnosvaiheessa tutkittiin uudisrakennuksen aiheuttamia varjostusolosuhteiden muutoksia eri vuoden- ja kellonaikoina varjotutkielman avulla.

Puistoalueelle nykyisellään sijoittunut pysäköintialue on tarkoitus muuttaa takaisin puistoalueeksi, jolloin pysäköinti ei enää sijoitu liian lähelle olemassa olevan kerrostalon tuuletusikkunoita.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä. Alueeseen sisältyy osa keskuspuistoon liittyvää ihmisen muokkaamaa ja hoitamaa puistoaluetta. Asemakaavamuutoksen toteututtua pysäköintialueeksi muutettu puistoalueen osa palautetaan puistokäyttöön ja autopaikkoja esitetään Tornikadun varteen vinopysäköintinä.

### 5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Tornikadun varteen toteutetaan kevyenliikenteenväylä, jolloin jalankulku ja pyöräily alueella muuttuvat turvallisemmaksi. Uuden kerrostalon asukkaiden vaikutuksesta ajoneuvo- ja kevytliikenne alueella lisääntyy jonkin verran. Pihakannen osittaisen purkamisen myötä kulku kansitasoilla muuttuu. Kannen purkaminen laajentaa katu-tilaa kohdassa, jossa Tornikatu kääntyy 90 astetta, mikä helpottaa linja-autojen liikumista kadulla.

## 5.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamiseksi tulee purkaa kaksikerroksinen liikerakennus sekä osa pihakansista. Alueella risteilevät kaukolämmön ja vesihuollon putkireitit tulee huomioida suunnittelussa.

Raision kaupunki ja rakennuttaja laativat tarvittavat sopimukset kiinteistön omistustai vuokrasuhteista.

Asemakaavamuutoksesta on laadittu havainnekuva.

*Liite 5: Havainnekuva.*

### 6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

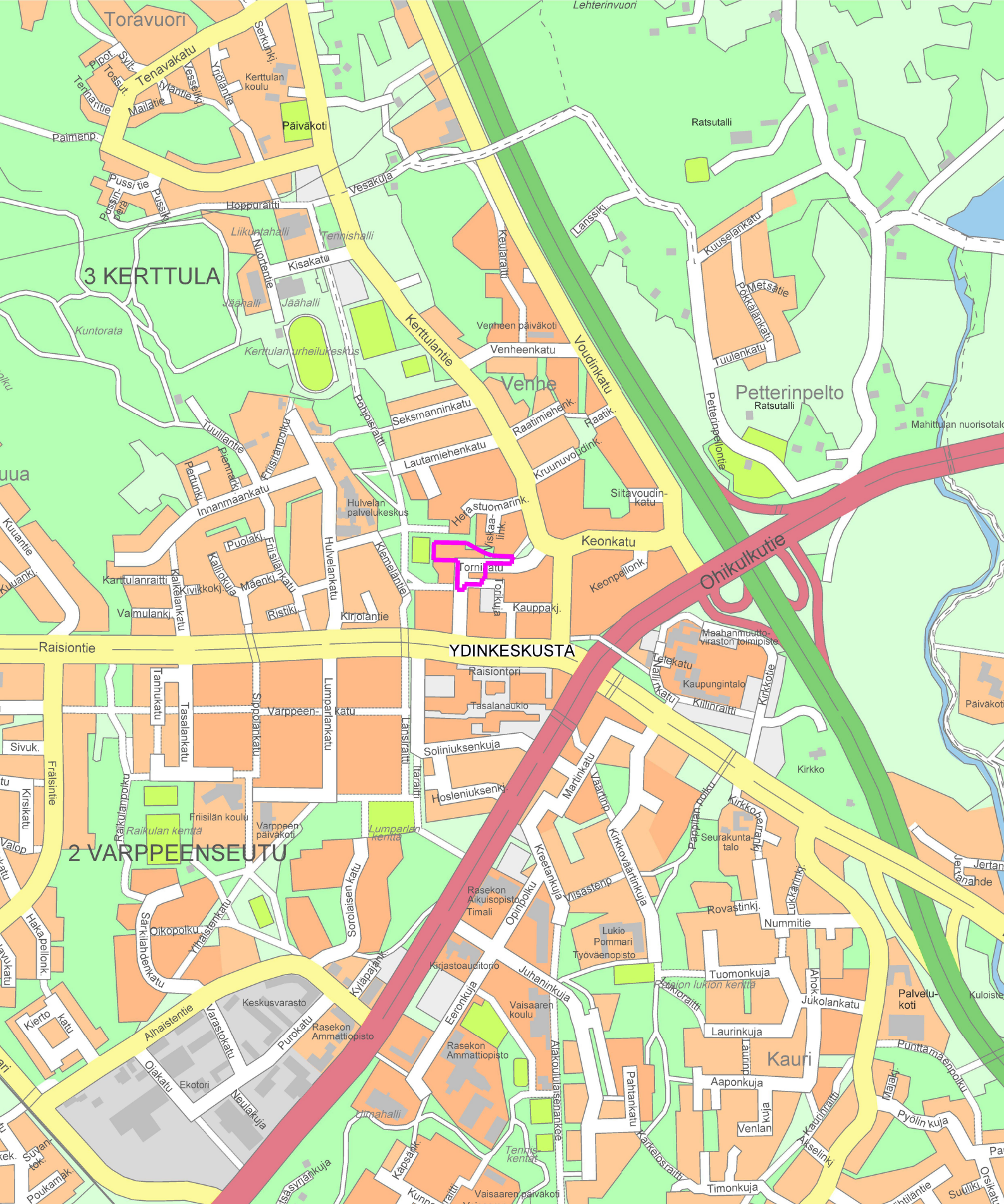
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Raisiossa 14 päivänä marraskuuta 2017

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

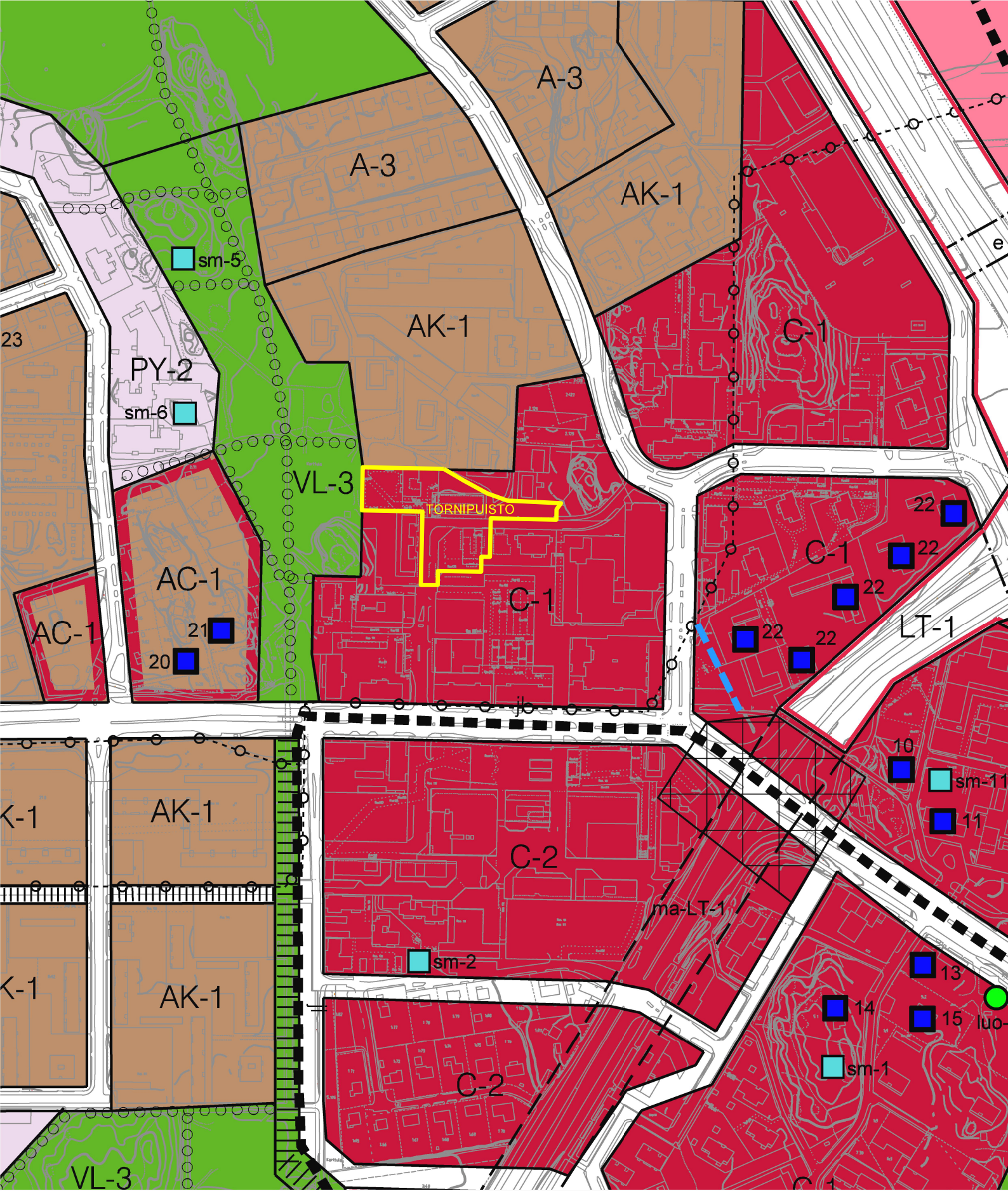
Outi Pekkala  
Maankäyttöpäällikkö

Olli Arvola  
Kaupunginarkkitehti



Asemakaavan muutoksen rajaus

RAISION KAUPUNKI  
 TORNIPUISTO  
 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI  
 1:10000



Merkinnät:

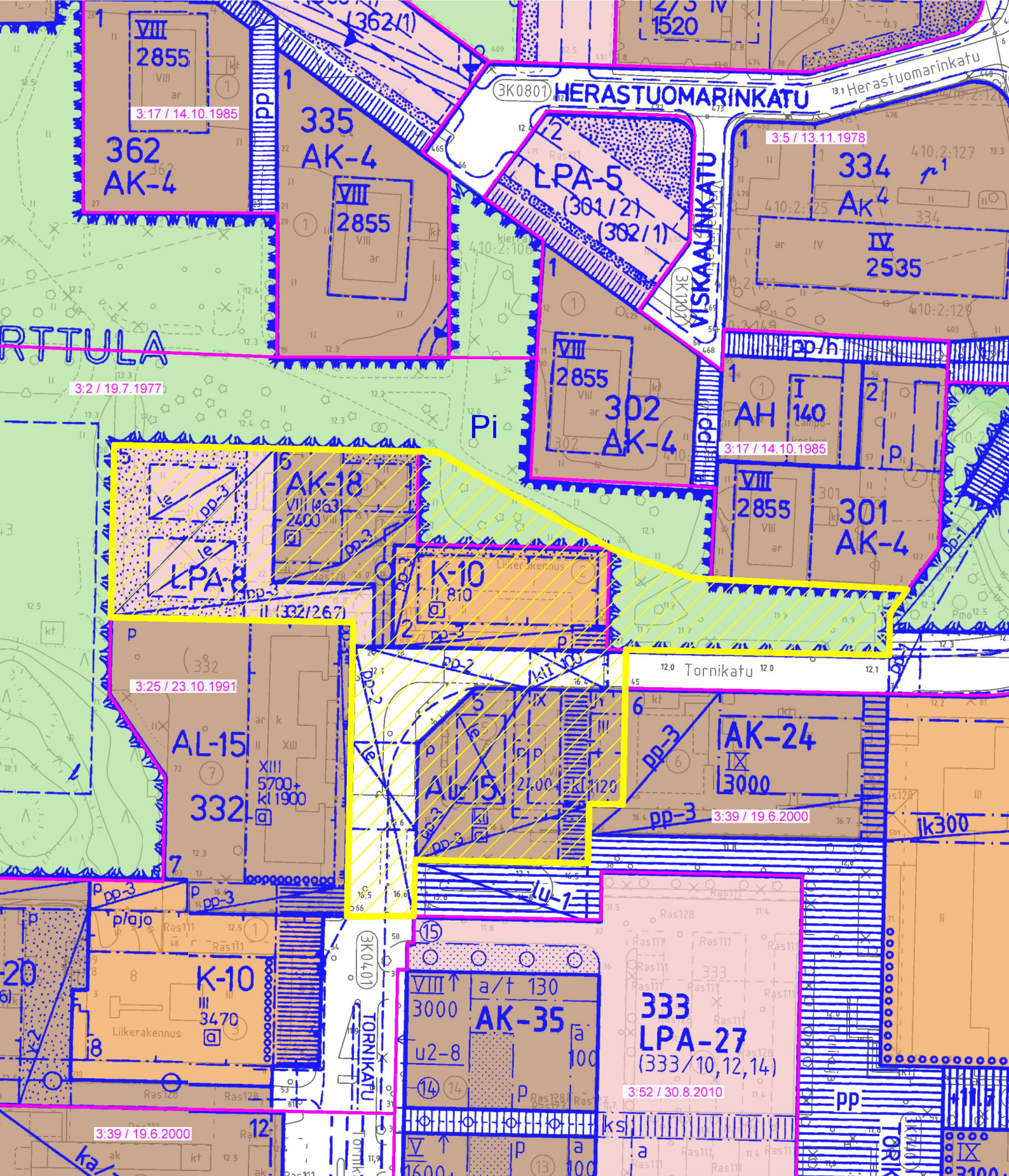


Asemakaavan muutoksen raja



**C-1** Keskustatoimintojen alue  
 Alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskusta soveltuva asuminen, keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Alueen asemakaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimivuuteen ja tarkoituksenmukaisuuteen, sekä jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja joukkoliikenteen järjestelyjen häiriöttömyyteen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.

RAISION KAUPUNKI  
 TORNIPUISTO  
 KESKIKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVA  
 1:4000



**Merkinnät:**

- Asemakaavan muutosalue
- Voimassa olevan asemakaavan rajaus
- 3.25/23.10.1991 Kaavatunnus / kaavan hyväksymispäivä
- K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- Pi Istutettava puistoalue
- LPA Autopaikkojen korttelialue
- AK Asuinkerrostalojen korttelialue
- AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

**RAISION KAUPUNKI  
TORNIPUISTO  
VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT  
1:1000**

# RAISION KAUPUNKI

## TORNIPUISTO 03:057

Kaavan numero ja nimi

## TILASTOLOMAKE

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

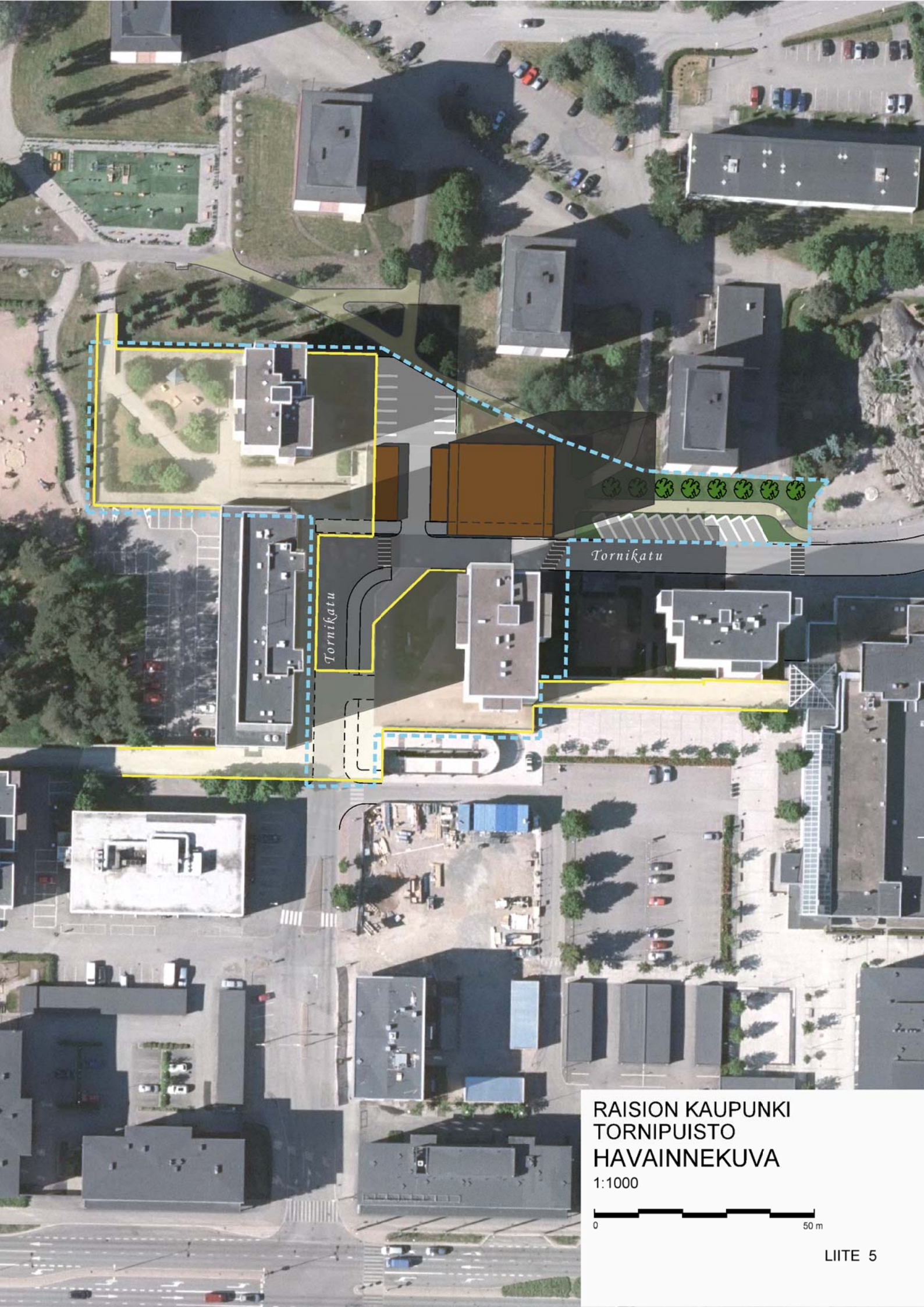
Vireilletulosta ilm. pvm	8.4.2016, 24.3.2017
Ehdotuspvm	14.11.2017
Hyväksymispvm	§ _____ hyväksyjä _____
Kaava-alueen pinta-ala	<b>0,7188</b>
Uutta kaavaa	<b>0,0000</b>
Kaavanmuutosta	<b>0,7188</b>

käyttö- tarkoitus	kaava-alue			tehok- kuus 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 <sup>2</sup>		pinta-ala ha	rak.oik. k-m <sup>2</sup>	pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m <sup>2</sup>						
AK	0,2255	61,4	5910	2,62	0,0847	2400	0,1408	3510			2	66	54	120
AL	0,1419	38,6	3520	2,48	0,1419	3520	0,0000				1		74	74
<b>A YHT.</b>	<b>0,3674</b>	51,1	<b>9430</b>	<b>2,57</b>	<b>0,2266</b>	<b>5920</b>	<b>0,1408</b>	<b>3510</b>			<b>3</b>	<b>66</b>	<b>128</b>	<b>194</b>
K	0,0000	0,0		0,00	0,0945	810	-0,0945	-810						
<b>K YHT.</b>	<b>0,0000</b>	0,0		<b>0,00</b>	<b>0,0945</b>	<b>810</b>	<b>-0,0945</b>	<b>-810</b>						
PI	0,0000	0,0			0,1389		-0,1389							
VP	0,0406	100,0			0,0000		0,0406							
<b>V YHT.</b>	<b>0,0406</b>	5,6			<b>0,1389</b>		<b>-0,0983</b>							
LP	0,0252	8,1			0,0000		0,0252							
LPA	0,1380	44,4			0,1380		0,0000							1
kadut	0,1208	38,9			0,1208		0,0000							
kevyt liikenne	0,0268	8,6			0,0000		0,0268							
<b>L YHT.</b>	<b>0,3108</b>	43,2		<b>0,00</b>	<b>0,2588</b>		<b>0,0520</b>				<b>1</b>			
<b>YHT</b>	<b>0,7188</b>	100	<b>9430</b>	<b>1,31</b>	<b>0,7188</b>	<b>6730</b>	<b>0,0000</b>	<b>2700</b>			<b>4</b>	<b>66</b>	<b>128</b>	<b>194</b>

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

Autopaikkamäärät on laskettu asemakaavamääräyksistä. Työpaikkamäärät on arvioitu.

RAISION KAUPUNKI  
TORNIPUISTO  
TILASTOLOMAKE



Tornikatu

Tornikatu

RAISION KAUPUNKI  
TORNIPUISTO  
HAVAINNEKUVA

1:1000

