



RAISION KAUPUNKI HEINÄAJANPUISTO

6. KAUPUNGINOSA (KULOINEN)

KORTTELI 6057

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

RAISION KAUPUNKI
TEKNINEN KESKUS
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Vireilletulo 22.3.2013
Tekninen lautakunta 29.9.2015, tark. 4.12.2018
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

6

Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	2
2.2	Asemakaava	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus, rakennettu ja luonnonympäristö	3
3.1.2	Maanomistus.....	3
3.2	Suunnittelutilanne	3
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	3
3.2.2	Maakuntakaava.....	4
3.2.3	Raision yleiskaava 2020	4
3.2.4	Asemakaava	4
3.2.5	Rakennusjärjestys	4
3.2.6	Pohjakartta.....	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	5
4.2	Osalliset ja yhteistyö.....	5
4.2.1	Vireilletulo	5
4.2.2	Osalliset ja osallistuminen sekä vuorovaikutusmenettelyt.....	5
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	6
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	7
5.1	Kaavan rakenne, mitoitus ja palvelut	7
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	8
5.3	Aluevaraukset.....	8
5.3.1	Korttelialueet	8
5.4	Kaavan vaikutukset.....	8
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
5.4.3	Muut vaikutukset	9
5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	9
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	10
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	11

Selostuksen liitteet

1. Kaava-alueen sijainti
2. Ote Raision yleiskaavasta 2020
3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
4. Tilastolomake
5. Havainnekuva

Erillisselvitykset

Heinäajanpuiston asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys 19.11.2018, projekti YKK64433, Sitowise Oy

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 6. kaupunginosan (Kuloinen) kortteleita 6057 ja 6058 sekä virkistys- ja katualuetta.
Asemakaavan muutoksella muodostuu 6. kaupunginosan (Kuloinen) kortteli 6057.
Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee Kuloisissa, Raision keskustasta n. 2 km itäkoilliseen kauppakeskus Myllyn eteläpuolella Sarkamaantien ja Nikkarinkadun kulmassa.

Liite 1: Alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Heinäajanpuisto. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Naantalın Aurinkoinen Oy:n toimitilojen tarkoituksenmukainen laajentaminen ja senioriasuntolan / palvelutalon rakentaminen viereiselle tontille. Kahden korttelialueen välinen viherkaistale ja toinen kapea viherkaistale Vetikononjan varresta sekä vähäinen määrä katualuetta liitetään tontteihin, jolloin muodostuu yksi, maankäytöltään tarkoituksenmukaisempi korttelialue.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite: Risto Villa / Kaupunki.
- Vireilletulo kaavoituskatsauksessa 22.3.2013 (Raisio tiedottaa –lehti 2/2013).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 9.12.2014
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta 18.12.2014 (Kaupunkiuutiset -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 18.12.2014 - 16.1.2015
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavan muutosehdotus teknisessä lautakunnassa 29.9.2015
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 14.10. – 12.11.2015
- Kaavaehdotuksen valmistelu uudelleen palvelutalon muuttuneiden suunnitelmien takia
- Asemakaavan muutosehdotus teknisessä lautakunnassa 4.12.2018
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo alkuvuosi 2019 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, talvi 2019 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa talvi 2019 (arvio)

2.2 Asemakaava

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 1,38 ha. Alueelle muodostuu kaksi liike- ja toimistorakennusten tonttia (K-36), joiden kokonaisrakennusoikeus on 7350 k-m². Kaavamääräys sallii myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotantotilojen, palveluasuntojen ja julkisten palveluiden tarvitsemien tilojen sijoittamisen korttelialueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamiseksi yksityisten maiden osalta laaditaan maankäyttösopimus maanomistajan ja kaupungin välillä. Olemassa oleva kaupungin maa-alueen vuokrasopimus tarkistetaan. Uutta asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa asemakaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus, rakennettu ja luonnonympäristö

Suunnittelualue koostuu metsäisestä ja osittain kallioisesta mäestä, jonka itäpuolilla rinteellä sijaitsee jälleenrakennuskauden tyyliä edustava puurakenteinen omakotitalo pihapiireineen. Pihapiirissä on osaksi tiilipintainen navetta, kanala ja uudempi talusrakennus. Tontilla on vehreä jalopuista koostuva puusto. Pihapiirin ulkopuolella puusto on sekametsää, jossa vallitsevana lajina on kuusia. Tontin koilliskulma on vuokrattu autoliikkeen pysäköintipaikaksi.

Mäen länsipuolella sijaitsevalla, tasaiseksi louhitulla tontilla on vuonna 2004 valmistunut ja 2008 laajennettu toimitila-/liikerakennus, jonka nykyinen käyttäjä on konditoriayritys Naantalin Aurinkoinen Oy. Rakennusta ympäröi joka puolelta pysäköintiin ja huoltoajoon tarkoitettu osaksi kenttä. Kaava-alue rajautuu lännessä Heinäajanpuistoa halkovaan Vetikonojaan, joka saa alkunsa avo-ojana juuri tästä paikasta. Sarkamaantien pohjoispuolella sijaitsee kauppakeskus Mylly laajoine pysäköintialueineen. Suunnittelualueen länsi- ja itäpuolella on autoliikkeitä ja eteläpuolella lähivirkistysaluetta sekä pientaloasutusta.

Sarkamaantie on kauppakeskus Myllystä ja muista alueen liikerakennuksista johtuen hyvin vilkasliikenteinen katu, joka aiheuttaa liikenteestä johtuvia häiriöitä, etupäässä meluhaittaa ja asettaa liikenneturvallisuuteen liittyviä vaatimuksia esim. liittymien sijoittamiselle ja kevyen liikenteen järjestämiselle. Alueelle kantautuu melua Sarkamaantien lisäksi Turun kehätieltä (E18), jossa on suuret nopeudet ja korkea liikennemäärä. Kaava-alueesta on tehty meluselvitys. (Heinäajanpuiston asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys 19.11.2018, projekti YKK64433, Sitowise Oy). Selvityksen mukaan Sarkamaantietä lähimmällä palvelutalon julkisivulla melutaso on suurimmillaan päivällä 67dB ja yöllä 59 dB. Nämä sijoittuvat seinustan itäpäähän ylimpään kerrokseen. Muutoin julkisivuun kohdistuva melutaso on päivällä 66 dB ja yöllä 58 dB. Läntisen tontin liikerakennuksessa suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat päivällä 64 dB ja yöllä 56 dB.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä rakennettuun tai luonnonympäristöön liittyviä suojelullisia arvoja.

3.1.2 Maanomistus

Suunnittelualue on sekä Raision kaupungin että yksityisten omistuksessa. Kaupungin omistama tontti 6-6058-1 ja osa puistoa 680-6-9903-1901 on vuokrattu Invest Aurinkoinen Oy:lle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 hyväksymä päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Alueiden käytön tavoitteita ovat mm. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tavoitteissa todetaan mm. seuraavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saatavissa
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta vapaa-ajan alueina

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä.

Varsinais-Suomen liiton laatima Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava -ehdotus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä on jätetty kaksi valitusta Turun hallinto-oikeuteen. Vaihemaakuntakaava kumoaa voimassa olevista maakuntakaavoista merkinnät, jotka on kuvattu kaava-asiakirjoissa. Kaavaehdotuksessa suunnittelualue on laajemmin kaupunkikehittämisen kohdealuetta ja vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuetta. Kaava-alueen kohdalla on merkintä:

Työpaikkatoimintojen alue (TP).

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Suunnittelumääräys: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä

3.2.3 Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020.

Raision yleiskaavassa 2020 kaavamuutosalue on ”Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuvaa yksityisten ja julkisten palveluiden, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja –valmistuksen aluetta”, (PKA). Kaava-alue rajautuu kokoojakatuun, jonka pohjoispuolella on kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Eteläpuolella on pientalovaltainen asuntoalue (AP).

Liite 2: Ote Raision yleiskaavasta 2020

3.2.4 Asemakaava

Alueen asemakaava on vuodelta 2001 (hyv. 12.2.2001). Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitukset ovat Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-22), Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-26), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Liite 3: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.5 Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistön 680-6-6056-1 omistajan edustaja Risto Villa on hakenut poikkeuslupaa tarkoituksenaan rakentaa tontille palvelutalo, jonka rakentamista nykyinen kaavamääräys ei täysin tue. Lisäksi nykyisen kaavan rakennusoikeus on täysin riittämätön kaavaillun hankkeen sittemmin täsmentyneille suunnitelmille. Poikkeuslupa on vanhentunut ja päivittyneet rakennussuunnitelmat edellyttävät asemakaavamuutosta, jota Risto Villa on toivonut. Myös Naantalin Aurinkoinen Oy:n tonttiin kohdistuu laajentamis- ja muutospainetta, joita epäkäytännöllisen kapea tontti ei nykyisellään mahdollista.

Päätös kaavamuutokseen ryhtymisestä on tehty kaavoitusohjelman 2013 hyväksymisen yhteydessä ja kaavamuutos on tullut vireille Kaavoituskatsauksella 2013.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Naantalin Aurinkoinen Oy:n toimitilojen tarkoituksenmukainen laajentaminen ja kolmekerroksisen senioriasuntolan / palvelutalon rakentaminen viereiselle tontille. Kahden korttelialueen välinen kapea viherkaistale ja toinen kapea viherkaistale Vetikonojan varresta sekä vähäinen määrä katualueita liitetään tontteihin, jolloin muodostuu yksi, maankäyttöltään tarkoituksenmukaisempi korttelialue.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

4.2.1 Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2013 Kaavoituskatsauksessa, Raisio Tiedottaa lehden numerossa 2/2013 (22.3.2013).

4.2.2 Osalliset ja osallistuminen sekä vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeessa ovat osallisina alueen maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, 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.

Kaavan luonnoksen ja ensimmäisen kaavaehdotuksen valmisteli Raision kaupungin teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista toimistoarkkitehti Juha Virola ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toisen kaavaehdotuksen valmistelee toimistoarkkitehti Paula Aantaa ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 9.12.2014 sekä postitettiin Varsinais-Suomen Ely-keskukseen.

Asemakaavan muutosluonnos (Tela 9.12.2014, nähtävillä 18.12.2014-16.1.2015)

Asemakaavan muutosluonnoksessa kaksi korttelialuetta esitetään yhdistettäväksi. Voimassa olevassa kaavassa korttelit ovat Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-22) ja Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-26). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualueita.

Kahden korttelin välissä oleva kapea viherkaistale ja toinen kapea viherkaistale Vetikonojan varresta sekä lyhyt kadun pätkä liitetään syntyvään yhtenäiseen liikera-
kennusten korttelialueeseen. Rakennusoikeus kasvaa suhteessa kasvaneisiin tont-
teihin. Naantalin Aurinkoisen osalta rakennusoikeus pysyy tehokkuusluvulla mitat-
tuna samana ($e=0,50$) ja nousee palvelutalotontin osalta 30 prosentilla ($e=0,40 \rightarrow$
noin $e=0,52$). Nykyisen kaavan mukaisilla korttelialueilla on rakennusoikeutta yh-
teensä noin 4077 k-m². Kaavanmuutoksella alueelle tulisi rakennusoikeutta 7000
k-m². Luonnoksessa enimmäiskerroslukua säilyy kahtena.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin lausunto Caruna Oy:ltä, jolla ei ollut
huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Mielenpitoja ei jätetty.

Asemakaavan muutosehdotus (Tela 29.9.2015, nähtävillä 14.10. – 12.11.2015)

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu muutosluonnoksen pohjalta. Samalla on
huomioitu palvelutalohankkeen tarkentuneet luonnossuunnitelmat, joiden keskei-
nen uusi vaatimus on tarve sijoittaa ainakin osa asuintiloista kolmeen kerrokseen.

Asemakaavan muutosehdotukseen korttelin rakennusten suurimmaksi sallituksi
kerrosluvuksi on muutettu kolme kerrosta (III). Tämä on katsottu tarkoituksenmu-
kaiseksi palveluasuntorakentamista silmällä pitäen sekä kaupunkikuvallisen jänte-
vöittämisen kannalta. Korttelin rakentamisen korkeus vastaa tällöin paremmin Sar-
kamaantien pohjoispuolisten rakennusmassojen korkeutta.

Julkisivumateriaaleja, kattomuotoja ja –materiaaleja koskevissa kaavamääräyk-
sissä on pyritty varmistamaan täydennysrakentamisen ympäristöön sopeutuminen
riippumatta siitä, toteutuuko se liike- vai palveluasuntorakentamisen muodossa.
Julkisivun vähimmäiskorkeutta koskevalla määräyksellä halutaan varmistaa kau-
punkitilan jäntevyys katurajan puoleisen rakennusmassan riittävällä korkeudella.

Asemakaava uudelleen valmisteluun

Kiinteistön 680-6-6056-1 omistajan edustaja ilmoitti, että palvelutalosta tehdään
uudet suunnitelmat ja asemakaavaa on vielä tarkistettava, jotta hanke voi toteutua.

Asemakaavan muutosehdotus (Tela 4.12.2018)

Palvelutalohankkeen suunnittelua on jatkettu ja taloudelliset kriteerit on otettu huo-
mioon. 80 asuntoa sisältävän palvelutalon kerrosala olisi 4700 m² ja vanhan säily-
tettävän omakotitalon kerrosala 150 m². Kerrosalaa lisätään 4200 m²:stä 4850
m²:iin. Rakennusten kerroskorkeudeksi sallitaan III u 1/4. Rakennuksen julkisivun
vähimmäiskorkeudesta luovutaan tarpeettomana. Rakennusalan rajoja muutetaan
irti kaduista.

Liikerakennuksen tonttia kasvatetaan 75 m², jotta rakennuksen laajentamisen jäl-
keen huoltoliikenne pääsee ajamaan talon ympäri. Tätä silmällä pitäen vanhat ajo-
liittymät säilytetään ja vanhassa kaavaehdotuksessa ollut liittymäkielto poistetaan
liikerakennustontilta. Rakennusoikeus vähenee 2800m²:stä 2500 m²:iin. Liikera-
kentaminen toteutuu korkeintaan kahteen kerrokseen ja tilaa tarvitaan pysäköin-
nille.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavanmuutosalueen maan- ja kiinteistönomistajien suunnitelmat palvelutalon ra-
kentamiseksi ja konditoria-yrityksen mahdolliseksi laajentamiseksi otettiin mahdolli-
simman hyvin huomioon kaavanmuutoksen suunnittelussa.

Naantalin Aurinkoisen tontti on epäkäytännöllisen kapea ja pysäköinnin ja huoltoli-
kenteen järjestäminen on siksi hankalaa. Kaupunki on vuokrannut kyseisen tontin
ja Vetikonojan välisen kapean puistokaistaleen pysäköintiongelman helpotta-
miseksi. Konditoria-/ravintolarakennuksen mahdollinen laajentaminen helpottuisi
merkittävästi, mikäli tonttiin lisättäisiin maata myös sen itäpuolelta.

Kaavanmuutosalueen itäosaan on suunniteltu aluksi kaksikerroksista 43 asunnon palvelutaloa. Suunnitelman ei arvioitu olevan toiminnan ja rakentamiskustannusten kannalta kannattava, joten siitä luovuttiin. Nyt kaavanmuutosalueelle on suunniteltu kolmekerroksista 80- paikkaista palvelutaloa. Ullakon tasolle tulisi kerrosalaan laskettavat irtaimistovarastot. Luonnossuunnitelmissa rakentaminen sijoittuu lähelle katualueita ja muodostaa suojaisan sisäpihan. Tontin nykyinen rakennusoikeus ei kuitenkaan mahdollista esitetyn kaltaista monikerroksista ratkaisua. Lisämaan liittäminen tonttiin ja suhteellisesti Naantalin Aurinkoisen tonttia hieman suurempi rakennusoikeus olisivat edellytys suunnitellun palvelutalohankkeen toteuttamiselle.

Varsinaisia vaihtoehtosuunnitelmia ei laadittu, mutta nykyisen kaavan voimassa pitäminen voidaan nähdä 0-vaihtoehtona, joka ei tyydytä kummankaan kaava-alueen toimijan tarpeita. Konditoriayrityksen laajentaminen kaavan mukaisella tontilla olisi toiminnallisesti vaikea järjestää, vaikka tontin ja Vetikonojan välinen, tonttiin kaavamuutoksessa yhdistettävä viherkaistale onkin jo nyt vuokrattu yritykselle pysäköintijärjestelyjä helpottamaan. Kahden korttelin välissä sijaitsee mäkinen ja tiheäpuustoinen, melko kapea viherkaistale, joka ei palvele tyydyttävästi käyttötarkoitustaan.

Asemakaavaratkaisulla saadaan luotua yhtenäinen ja kooltaan sekä muodoltaan tarkoituksenmukainen liikerakennusten korttelialue. Kaavamuutoksella kahden korttelin välissä oleva kapea viherkaistale ja toinen kapea viherkaistale Vetikonojan varresta (yhteensä 4198 m²) sekä lyhyt kadun pätkä (136 m²) liitetään syntyvään yhtenäiseen liikerakennusten korttelialueeseen.

Kaava-alueen eteläpuolisen pientaloalueen asukkaiden kannalta kaavamuutos ei aiheuta merkittävää muutosta nykyiseen asemakaavaan. Tontteihin liitettävä viherkaistale ei nykyisellään palvele käyttötarkoitustaan kovinkaan hyvin kapeudestaan ja sijainnistaan johtuen. Viherkaistaleen käytettävyyttä rajoittaa aikaisemmasta rakentamista johtuvat kallioleikkaukset sekä omakotitalon pihapiirin läheisyys. Tonttien suurentamisesta huolimatta niillä nyt suunnitellusti toteutuva uudisrakentaminen ei sijoitu lähemmäs Heinäajanpuiston rivitaloasutusta kuin mitä nykyinenkin asemakaava sallisi. Palvelutalotontin ja rivitaloasutuksen väliin edelleen jäävä viheralue on metsäinen ja tarjoaa näkösuojaa alueiden välille. Palvelutalorakennus tai vaihtoehtoisesti liikerakennus molemmat soveltuvat tähän kortteliin. Palvelutalorakennus sopeutuu liikerakennusta paremmin asuinalueen läheisyyteen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja palvelut

Kaavamuutoksella syntyy yhtenäinen Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-36). Alueelle voidaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa, palveluasuntoja ja julkisten palvelujen tarvitsemia tiloja. Molemmilla tonteilla on sama kaavamääräys, joten palvelutalon sijaan myös liikerakennuksen rakentaminen on mahdollista korttelin itäpuolen tontille.

Sarkamaantieltä on liittymäkielto idän puoleisen tontin kohdalla ja ajoyhteys tontille sallitaan länsipuolen tontin kautta vanhan katuliittymän kohdalta, myös Nikkarinkadulta sallitaan liittymä.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,38 ha. Alueelle muodostuu kaksi tonttia, joiden kokonaisrakennusoikeus on 7350 k-m². Liikerakennus on 2 kerroksinen, palvelutalo on 3 kerroksinen. Palvelutalon ullakon tasolle voi sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja ¼ suurimman kerroksen alasta. Luonnossuunnitelmissa ullakolle on ajateltu irtaimistovarastoja.

Nykyisen kaavan mukaisilla korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 4077 k-m². Kaavamuutoksella alueelle tulee rakennusoikeutta yhteensä 7350 k-m². Naantalin Aurinkoisen osalla rakennusoikeus olisi 2500 m², joka tehokkuusluvulla mitattuna on e=0,44. Palvelutalotontin rakennusoikeus nousee 4850 m²:iin ja tehokkuusluvuksi tulee e=0,60.

Autopaikat mitoitetaan seuraavasti:

1 ap / 60m ²	liike- ja toimistorakennusten, tuotantotilojen sekä julkisten palvelujen kerrosalaa
1 ap/ 200m ²	palveluasumisen kerrosalaa

Alueelle sijoittuu konditoriayritys ja 80-asuntoinen palvelutalo. Alueen välittömässä läheisyydessä on Myllyn liikekeskus, huoltoasemia ja autoliikkeitä.

Palvelutalohankkeen vetäjien ajatuksena on, että kauppakeskuksen läheisyys tukee palvelutalon asukkaiden toimintakykyä ja kannustaa liikkumiseen. Omaiset saattaisivat hyvinkin käydä useammin tervehtimässä talon asukkaita, koska ostoskeskus tarjoaa mahdollisuuden yhdistää vierailut ja asioinnin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kauppakeskus Myllyn ja sen eteläpuolisten liikekorttelien rakentumisen toteutumisaste on varsin korkea. Kaavamuutosalueen itäpuolen liiketontti on alueen ainoa tontti, joka ei ole toteutunut kaavan mukaisesti. Kaavamuutoksella yrittäjille tarjotaan mahdollisuus kehittää kannattavaa liiketoimintaa ja laajentaa toimintaa alueella.

Kallioinen mäki-alue alueen keskellä on rakentamisen kannalta haasteellinen. Palvelutalon luonnossuunnitelmissa tontin topografia ja puusto suurimmaksi osaksi säilyvät ja tarjoavat viihtyisän pihanäkymän palvelutalon parvekkeilta. Liikerakennuskäytössä tontin maastonmuotoja joudutaan todennäköisesti muokkaamaan enemmän. Mikäli lännenpuoleisen tontin rakennuksen laajentaminen toteutuu, osa kalliosta louhitaan ja tasataan. Samalla menetetään osa puustoa, joka toimisi palvelutalon asuntojen vehreänä näkymänä.

Korttelin rakentuessa kaavamuutoksen mukaisesti alueen kaupunkikuva yhtenäistyy ja yhdyskuntarakente tiivistyy. Kaavamääräysten materiaalivalinnoilla pyritään saamaan aikaa hyvää kaupunkikuvaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Heinäajanpuiston asemakaavamuutoksella muodostuu yksi yhtenäinen Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-36), jolle voidaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa, palveluasuntoja ja julkisten palvelujen tarvitsemia tiloja. Korttelin koko on 1,38 ha.

Liite 4: Tilastolomake

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön sekä yhdyskuntarakenteeseen, talouteen, maisemaan ja liikenteeseen. Lisäksi arvioidaan kaavan vaikutuksia valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja muutettaviin asemakaavoihin.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutus rakennettuun ympäristöön verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan on melko vähäinen, sillä kaavan päämääräys pysyy hyvin paljon samansisältöisenä. Kaavan toteuttamisen myötä rakentamisen määrä kasvaa etenkin Itäpuolisen tontin kohdalla. Nikkarinkadun varteen nousee 3 ja ¼ kerroksinen rakennusmassa. Rakennusten volyyymi yhtenäistyy alueen muiden liikerakennusten kanssa.

Palvelutalon rakentaminen edellyttää pientilan pihapiirissä olevan 1950-luvulla rakennetun navetan ja 1970-luvulla rakennetun talousrakennuksen purkamista. Palvelutalon tontilla oleva asuinrakennus on tarkoitus säilyttää ja käyttää palvelutaloon liittyvinä harrastus-, kokoontumis- ja juhlatiloina. Mäen päällä oleva tonttien rajalla oleva kanala/ varistorakennus tulee purettavaksi, mikäli Naantalın Aurinkoisen rakennusta laajennetaan.

Kaava-alue tiivistyy ja täydentyy kaavan toteutumisen myötä maakuntakaavan hengessä seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alueena.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vetikonojan ja Heinäajanpuiston alue on pääosin avonaista ja tasaista maastoa. Kaavamuutosalueen keskellä oleva kalliainen mäki puustoitteen poikkeaa lähiympäristöstään. Se on säilynyt tällaisena lähinnä siitä syystä, että sillä sijaitsee asutun omakotitalon pihapiiri. Palvelutalon luonnossuunnitelmissa tämä pihapiiri maastonmuotoineen ja puustoitteen on tarkoitus pääosin säilyttää, mutta marjapensasistutukset ja Sarkamaantienpuoleinen puusto häviävät. Liikerakentamisvaihtoehto edellyttäneen maaston voimakkaampaa muokkaamista.

Naantalın Aurinkoisen liikerakennus on aikanaan rakennettu tasaiselle tontille, joka on edellyttänyt vähäistä louhimista. Kiinteistön mahdollinen laajentaminen edellyttäneen laajempaa louhintaa. Kaavamuutosalueen itäosan ja sen eteläpuolisen pientaloalueen väliin jää runsaspuustoinen viheralue.

5.4.3 Muut vaikutukset

Alueelle muodostuva liike- tai palveluasuntorakentaminen lisää jonkin verran kaupungin verotuloja. Alueen kunnallisteknisen verkoston hyödyntämissuhde paranee alueen täydentyessä ja tiivistyessä.

Asemakaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen. Tiivistyvä ja täydentyvä yhdyskuntarakenne eheyttää kaupunkikuvaa, tukee julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä. Asemakaavamuutos noudattelee maakuntakaavan ja Rasion yleiskaavan suuntaviivoja.

Kaavassa ei osoiteta ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, joilla olisi vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen. Sosiaaliset suhteet muodostuvat alueella jatkossa lähinnä mahdollisten palvelutaloasukkaiden ja läheisen pientaloalueen naapurisuhteista sekä näiden suhteesta liikerakennusten työntekijöihin ja asiakkaisiin.

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

K- 36

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa, palveluasuntoja ja julkisten palvelujen tarvitsemia tiloja.
- Rakennuksissa tulee olla tasakatto, harjakatto tai hyvin loiva pulpettikatto. Harja- ja pulpettikatoissa katemateriaalina on käytettävä tummanharmaata konesaumattua teräspeltikattetta, tasakatoissa tummanharmaata huopakattetta.

- Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä punatiiltä ja tai harmaata metallilevyä. Täydentävänä julkisivumateriaalina voidaan käyttää puuta.
 - Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kutakin liike- ja toimistorakennusten, tuotantotilojen sekä julkisten palvelujen kerrosalan 60m² kohti ja yksi kutakin palveluasumisen kerrosalan 200m² kohti.
 - Korttelialueella saa varastoida ainoastaan vähintään 2 metriä korkealla aidalla aidatulla alueella.
 - Rakentamatta jääville tontin osille, joita ei käytetä oleskeluun tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.
 - Parvekkeet on lasitettava ja otettava huomioon ulkoalueiden päiväohjearvon (55 dB A) toteutuminen
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- III u ^{1/4} Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 32 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla desibeleinä (dB A) vähintään merkinnässä näytetyn luvun suuruinen. Määräys koskee asuintiloja.

Merkinnässä ääneneristävyydellä tarkoitetaan ulkomelutason ja vaadittavan sisämelutason erotusta. Ulkomelutaso tarkoittaa laskettua tai mitattua liikennemelun äänitasoa (A-painotus) seinän ulkopinnan tasossa ilman seinän heijastusvaikutusta. Sallittavana sisämelutasona käytetään valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaisia äänitasoja. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Sarkamaantien puoleiselle julkisivulle asetetaan sisämelun ohjearvojen saavuttamiseksi äänitasoerovaatimus $\Delta L = 32$ dB. Muilla seinustoilla riittää voimassa oleva ääniympäristöasetuksen edellyttämä äänitasoerovaatimus $\Delta L = 30$ dB.

Liikehuoneistojen sisämelun ohjearvo on 45 dB, eli erityistä äänitasoerovaatimusta kaavaan ei tarvita, koska tarvittava 19 dB toteutuu normaalein rakentein. Mikäli tontille myöhemmin rakennetaan palvelutalo, riittää ääniympäristöasetuksen edellyttämä äänitasoerovaatimus $\Delta L = 30$ dB kaikille seinustoille, kunhan rakennus toteutetaan samaan paikkaan kuin nykyinen liikerakennus, eikä se ole korkeampi kuin nelikerroksinen.

Suunnitellun palvelutalon Sarkamaantien puoleiselle julkisivulle ei suositella parvekkeita korkeiden melutasojen vuoksi. Mikäli parvekkeet toteutetaan, tulee niiden osalta varmistaa ohjearvojen toteutuminen. Ulkonevia parvekkeita ei suositella. Muillakin seinustoilla parvekkeet tulee lasittaa, mutta niiden kohdalla riittää normaali lasitus.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuvassa on esitetty viitteellisesti alueen toteutumista.

Liite 5: Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

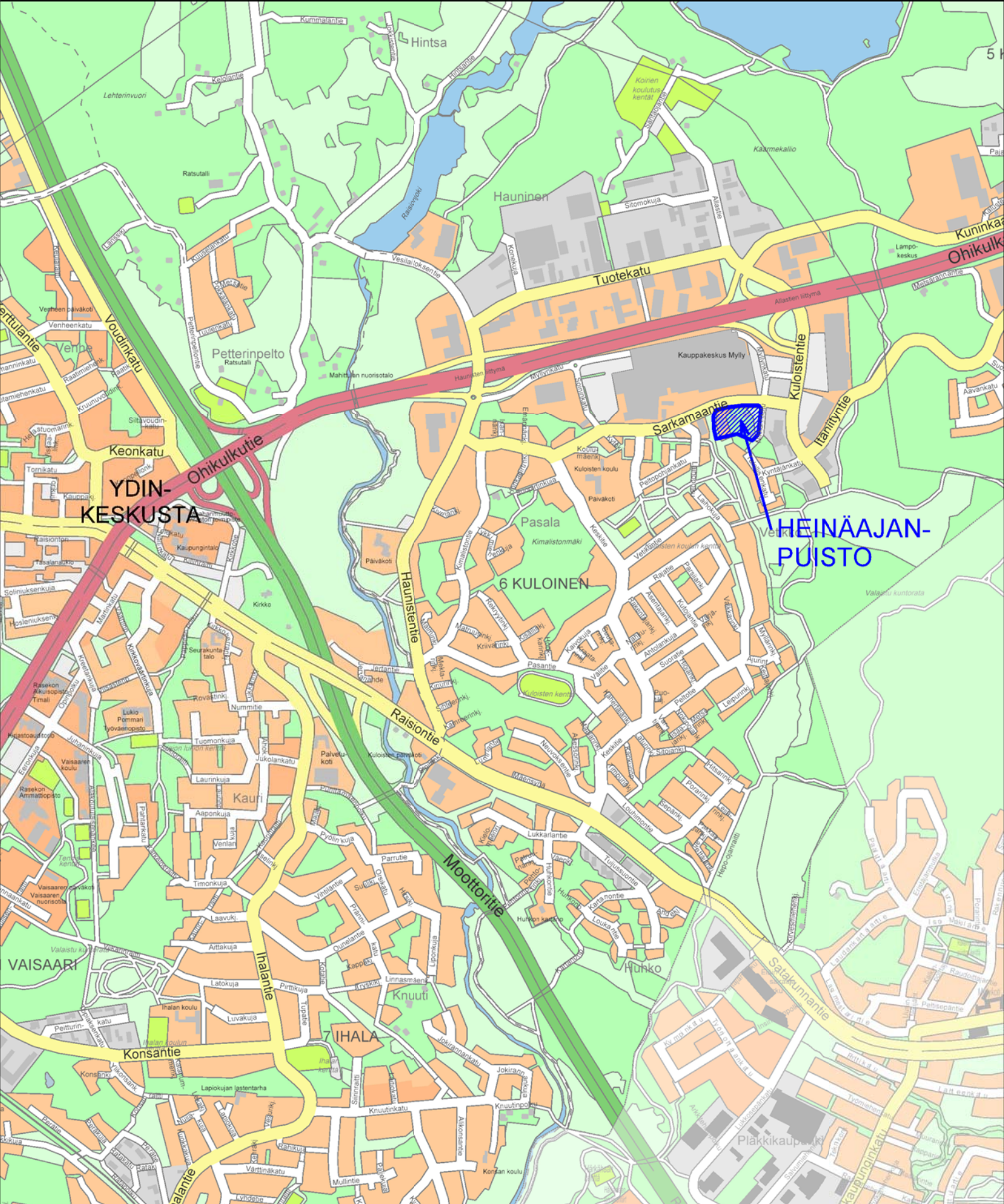
Kaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimus maanomistajan edustajan Risto Villan ja kaupungin välillä.

Raisiossa 29 päivänä syyskuuta 2015, tarkistettu 4.12.2018

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

Outi Pekkala
Maankäyttöpäällikkö

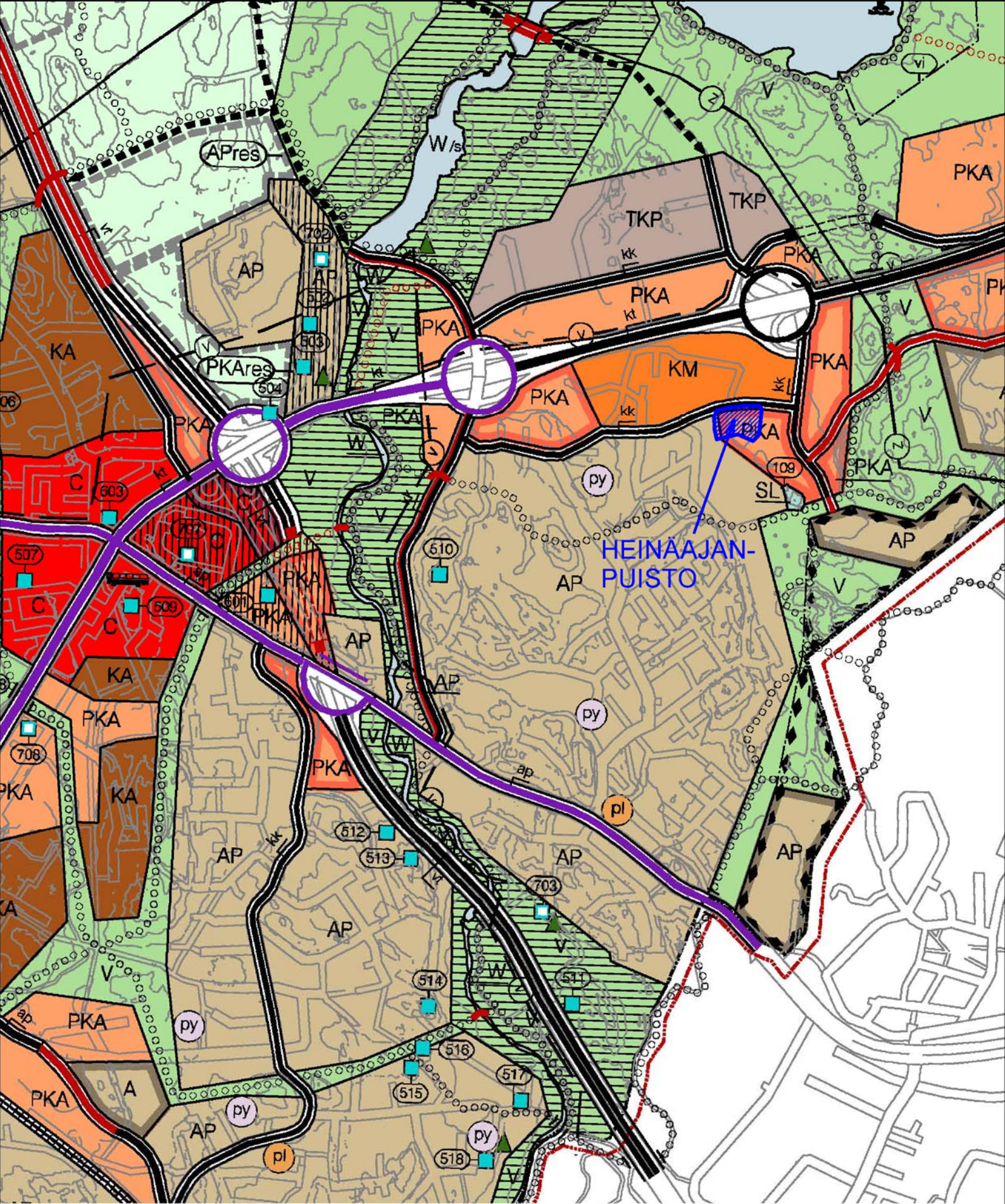
Olli Arvola
Kaupunginarkkitehti



**RAISION KAUPUNKI
HEINÄAJANPUISTO**

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1:15000

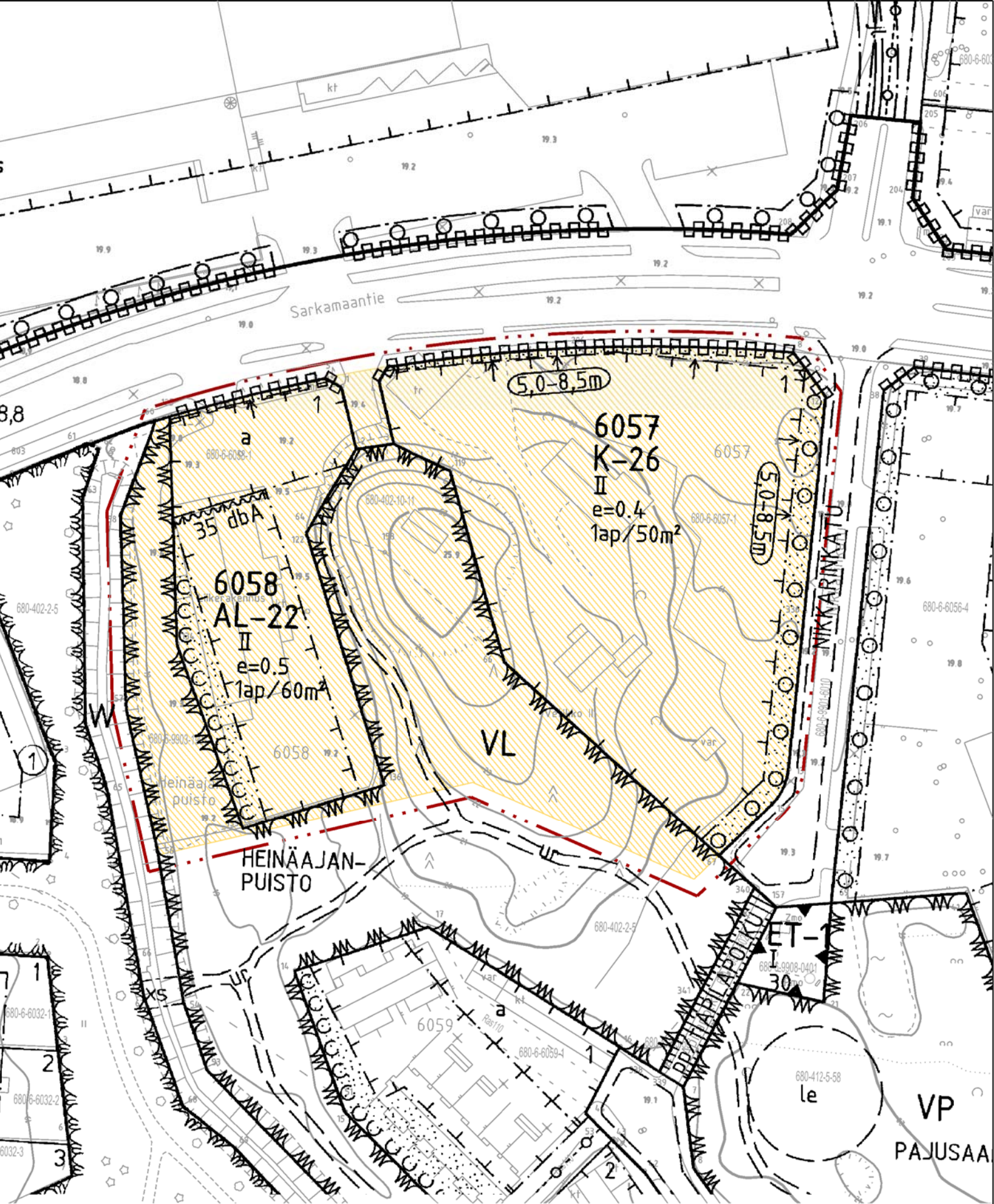
LIITE 1



RAISION KAUPUNKI
HEINÄAJANPUISTO

OTE RAISION YLEISKAAVASTA 2020 1:15000

LIITE 2



RAISION KAUPUNKI
HEINÄAJANPUISTO

OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA 1:1000

LIITE 3

RAISION KAUPUNKI

06:033 Heinäajanpuisto

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm	22.3.2013
Ehdotuspvm	29.9.2015, tark. 4.12.2018
Hyväksymispvm	hyväksyjä
Kaava-alueen pinta-ala	1,3795
Uutta kaavaa	0,0000
Kaavanmuutosta	1,3795

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			
AL					0,2924	1462	-0,2924	-1462			
A YHT.	0,0000				0,2924	1462	-0,2924	-1462			
K	1,3795	100,0	7350	0,53	0,6538	2615	0,7257	4735			2
K YHT.	1,3795	100,0	7350	0,53	0,6538	2615	0,7257	4735			2
VL					0,4197		-0,4197				
V YHT.	0,0000	0,0			0,4197		-0,4197				
kadut					0,0136		-0,0136				
L YHT.	0,0000	0,0			0,0136		-0,0136				
YHT	1,3795	100	7350	0,53	1,3795	4077	0,0000	3273			2

RAISION KAUPUNKI
HEINÄAJANPUISTO
TILASTOLOMAKE

LIITE 4



Sakkamaantie

Mikkelinkatu

Liikerakennus

laajennusosa

Vasha
Asuinrakennus

Palvelutalo

6059

RAISION KAUPUNKI
HEINÄAJANPUISTO
HAVAINNEKUVA 1:1000

LIITE 5