

RAISION KAUPUNKI

KERTTULANKULMA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

3. KAUPUNGINOSA KERTTULA

KORTTELI: 332 TONTIT 8, 11 JA 12

RAISION KAUPUNKI
TEKNINEN KESKUS
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Vireilletulo
Tekninen lautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

31.5.2018
7.5.2019
16.9.2019
14.10.2019

Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

Selostuksen liitteet	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, suojele ja häiriöt	4
3.1.3 Maanomistus	4
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
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
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.2 Osalliset ja yhteistyö	6
4.2.1 Osalliset	6
4.2.2 Vireilletulo	6
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
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 Aluevaraukset	8
5.2.1 Korttelialueet	8
5.2.2 Muut alueet	8
5.3 Kaavan vaikutukset	8
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	8
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	8
5.3.3 Kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset	8
5.3.4 Muut vaikutukset	8
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	9
5.5 Nimistö	11
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	12
6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta	12

Selostuksen liitteet

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

kaupunginosan: 3. (Kerttula)

kortteleita/tontteja: 332/ 8 (K), 11 ja 12
sekä puistoalueen osaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:

kaupunginosan: 3. (Kerttula)

korttelit/tontit: 332/ 8 (AK), 11 ja 12
sekä puistoalueen osa.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä korttelin 332 tontin 8 osalta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 3. kaupunginosassa (Kerttula) Raision ydinkeskustassa. Alue rajautuu lännessä Keskuspuiston viheralueeseen, idässä Tornikatuun ja etelässä Raisiontiehen. Alueen pohjoisosassa sijaitsee kansitasolle nouseva luiska.

Liite 1: Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Kerttulankulma. Kaavatunnus on 03:060

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen keskusta-alueelle nykyisen ns. Suunnittelutalon kiinteistön paikalle. Samalla tarkistetaan kaava-alueen muita merkintöjä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavamuutosanomus saapunut 22.3.2018
- Kaupunginhallituksen päätös 190 § asemakaavan muuttamisesta 21.5.2018
- Kuulutus vireille tulosta 31.5.2018 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavamuutoksen luonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 4.12.2018
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 13.12.2018 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 13.12.2018.–11.1.2019
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa, 7.5.2019 (arvio)
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta 16.5.2019 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, 16.5.-14.6.2019
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, 16.9.2019
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, 14.10.2019

2.2 Asemakaava

Kerttulankulman asemakaava muodostuu rakentuneesta keskusta-alueesta, jota täydennetään tontille 8 sijoittuvalla asuinkerrostalolla. Tontin 11 (Asunto Oy Raision Puistolinnan) kaavamerkintöjä päivitetään nykytilannetta vastaaviksi ja sille lisätään ajoyhteysmerkintä, jolta on kulku uudelle asuinkerrostalolle. Tontille 12 (Asunto Oy Raision Tornihovi ja Asunto Oy Raision Tornipuisto) osoitetaan uuden asuinkerrostalon pysäköintipaikkoja, jotka ovat nykyisinkin ns. Suunnittelutalon kiinteistön käytössä rasitesopimuksella. Maanalaiset putkirasitteet päivitetään kaavakartalle. Virkistysalueelta poistetaan pysäköinnin mahdollistavat merkinnät.

Uudelle kerrostalokiinteistölle rakennusoikeutta on kaavalla osoitettu yhteensä 3 780 k-m², josta 3 150 k-m² voidaan käyttää asuinrakentamiseen ja 630 k-m² liiketilojen, autotallien, ulkovarastojen tai muiden yhteistä käyttöä palvelevien tilojen toteuttamiseen. Katutason liike- ja toimistotiloille saa tästä toteuttaa kuitenkin enintään 120 k-m².

Tonttien 11 ja 12 rakennusoikeuden määrät säilytetään ennallaan.

Kaava-alue on kooltaan noin 0,8 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asuinkerrostalon toteuttaminen edellyttää ns. Suunnittelutalon liikerakennuksen purkamista.

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

Kaavan toteuttamiseksi kaupungin omistaman maa-alueen vuokrasopimus tarkistetaan. Alueen toimijoiden vuokrasopimukset irtisanotaan.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan vahvistumisen jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualueella on kolme asuinkerrostaloa sekä yksi liikerakennus, ns. Suunnittelutalo, joka on tarkoitus purkaa.

3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt

Alue sijoittuu rakennetun keskusta-alueen ytimeen. Ympäristössä on eri vuosikymmeninä toteutettuja asuin- ja liikerakentaloja. Suunnittelualueelta on pääsy Keskuspuiston virkistysalueelle. Alueen pohjoisosassa sijaistee kansitasolle nouseva luiska. Kaava-alueella sijaitsee kaukolämmön ja vesihuollon putkireittejä. Alueella ei ole suojelukohteita tai häiriötekijöitä.

3.1.3 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen painopisteessä oleva Kiinteistö Oy Raision Suunnittelutalon alue on Raision kaupungin omistuksessa. Kiinteistöt 3-332-11 ja 3-332-12 ovat yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Tavoitteilla pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

Tavoitteissa edellytetään mm. seuraavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018.

Alue on maakuntakaavayhdistelmässä keskustatoimintojen aluetta C ja se sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueelle, jolla mm. yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

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 vuonna 2010, ja sen yhteydessä selvitettiin kaupallisen keskustan kehittämismahdollisuuksia ja täydennysrakentamismahdollisuuksia.

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

Liite 2: Ote keskikaupungin osayleiskaavasta

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat: Torikeskus (kaavatunnus 3:25) vuodelta 1991 sekä Raision Ydinkeskusta (kaavatunnus 3:39) vuodelta 2000.

Asemakaavamuutos painottuu Torikeskuksen asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K-10).

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

Asemakaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Raision Suunnittelutalo ja kaavamuutosanomus on saapunut 22.3.2018.

Kaupunginhallitus on päättänyt 21.5.2018 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja vireille kuuluttamisesta (§ 190). Vireilletulokuulutus on julkaistu Turun Seutusanomat Länsi –lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Raision kaupungin verkkosivuilla 31.5.2018.

Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen laati kaavoituksen pohjaksi vuoden 2018 aikana luonnossuunnitelmia uudisrakentamisen toteuttamiseksi.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

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

Kaavan valmistelevat toimistoarkkitehti Emma Kaitaa ja suunnitteluavustaja Marjo Koskinen kaupungin maankäyttöpalveluista. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulokuulutus on julkaistu Turun Seutusanomat Länsi –lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Raision kaupungin verkkosivuilla 31.5.2018.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 4.12.2018 sekä postitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen. Ilmoitus luonnosvaiheen nähtävilläolosta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen naapureille.

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

Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto oli nähtävillä 13.12.2018-11.1.2019. Luonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä. Turku Energia ilmoitti lausuntonaan, että uusi rakennus voidaan liittää kaukolämpöön. Caruna Oy totesi lausunnossaan, että rakennusoikeuden muutos on vähäinen, josta johtuen myös vaikutukset sähköjakeluun jäävät vähäisiksi. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Oy toivoi mahdollisuutta antaa lausunto vielä kaavan ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutoksen ehdotusaineisto oli nähtävillä 16.5.-14.6.2019. Caruna Oy:llä ja Raision Vesi Oy:llä ei ollut huomautettavaa ehdotuksesta luonnokseen nähden. Caruna pyysi tiedoksiantoa, kun kaava on hyväksytty. Turku Energia ei jättänyt lausuntoa ehdotusvaiheessa.

As Oy Raision Tornihovi sekä As Oy Raision Tornipuisto jättivät seuraavanlaisen muistutuksen:

"Ajoyhteys kyseisiin kiinteistöihin (680-3-332-12) on esitetyn kaavaehdotuksen mukaan muiden kiinteistöjen kautta. Yhtiöt haluavat takeita siitä, että ajoväylä pidetään kunnossa ja esteetön kulku on mahdollista. Kyseinen ajoväylä toimii nähdäksemme myös pelastustienä. Viime talvena runsaiden lumisateiden aikana oli epäselvää kenelle kuuluu talvikunnossapito ja kulku pihoilta vaikeutui huomattavasti."

Kaavanlaatijan vastine:

Kyseinen kulkurasite ja siihen liittyvät pysäköintirasitealueet eivät muutu sijainniltaan ja laajuudeltaan tällä kaavamuutoksella. Päätökset rasitealueiden perustamisesta, kunnossapidosta ja huollosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan yleensä rasitesopimuksessa ja -toimituksessa. Jos näistä seikoista ei ole aiemmin sovittu tai sopimusta pitää päivittää, voivat alueen maanomistajat ja käyttäjät tehdä uusia sopimuksia, joissa osoitetaan vastuut ja esitetään kustannusten jyvittämisen periaatteet esimerkiksi käyttötarpeen/-määrän mukaan.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen keskusta-alueelle nykyisen ns. Suunnittelutalon kiinteistön paikalle.

Tontin 11 (Asunto Oy Raision Puistolinnan, 3-332-11) kaavamerkintöjä päivitetään nykytilannetta vastaaviksi ja sille lisätään ajoyhteysmerkintä, jolta on kulku uudelle asuinkerrostalolle.

Tontille 12 osoitetaan uuden asuinkerrostalon pysäköintipaikkoja, jotka ovat nykyinkin ns. Suunnittelutalon kiinteistön käytössä rasitesopimuksella.

Maanalaiset putkirasitteet päivitetään kaavakartalle. Virkistysalueelta poistetaan pysäköinnin mahdollistavat merkinnät.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavalla muodostuu alueelle yksi uusi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 3780 k-m², josta 3 150 k-m² voidaan käyttää asuinrakentamiseen ja 630 k-m² liiketilojen, autotallien, ulkovarastojen tai muiden yhteistä käyttöä palvelevien tilojen toteuttamiseen. Katutason liike- ja toimistotiloille saa tästä toteuttaa kuitenkin enintään 120 k-m². Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä tontilla 8 yhteensä 310 k-m².

Kaava-alue on kooltaan noin 0,8 ha.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä päivitetään kaava-alueen tonttia 11 koskeva kerroslukumerkintä vastaamaan nykymääräyksiä kerrosluvun määrittelemisestä ja merkitsemisestä. Rakennusoikeuden määrä ei muutu tonteilla 11 ja 12.

Liite 4: Tilastolomake

5.1.2 Palvelut

Kaavan toteutuessa alueelta puretaan liikerakennus, ns. Suunnittelutalo. Uuden asuinkerrostalon katutasoon on mahdollista sijoittaa pienimuotoista liike- ja toimistotoimintaa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavamuutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-21) sekä asuinkerrostalojen korttelialueita (AK-44 ja AK-45).

5.2.2 Muut alueet

Suunnittelualueella olevalta virkistysalueen osalta (VP) poistetaan kaavamuutoksella pysäköinnin sallivat merkinnät.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on Raision keskusta-alueita, joka on rakentunut kerroksittain eri vuosikymmeninä. Kaavalla mahdollistetaan kolmikerroksisen liiketilan korvaaminen kahdeksankerroksisella asuinkerrostalolla. Muutos tiivistää ydinkeskustan rakennetta ja tuo sinne lisää asukkaita.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä. Alueeseen sisältyy osa keskuspuistoon liittyvää ihmisen muokkaamaa ja hoitamaa puistoaluetta. Asemakaavamuutoksen toteuduttua puistoalueelle ei voida sijoittaa autopaikkoja.

5.3.3 Kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset

Uuden kerrostalon asukkaiden vaikutuksesta ajoneuvo- ja kevytliikenne alueella muuttuu jonkin verran. Nykyiset lyhytaikaiset pistäytymiset tontin 8 osalta vaihtuvat pidempiaikaisempaan asukaspysäköintiin. Alueen liikennöinti muuttuu asukkaiden päivärytmin tahdittamaksi, jolloin arkaamuisin ja -iltapäivisin työmatkaliikenne on yleensä vilkkaimmillaan.

Kaupallinen toiminta alueella vähenee, kun ns. Suunnittelutalon liikekiinteistö puretaan ja tilalle toteutetaan asuinkerrostalo. Suunnittelutalon kiinteistössä on tällä hetkellä mm. baari, budosali ja helluntaiseurakunnan tiloja. Kerrostalon yhteyteen sallitaan maantasoon enintään 120 k-m²:ä liikehuoneistotilaa.

5.3.4 Muut vaikutukset

Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelutalon kiinteistön purkamisen ja uuden asuinkerrostalon rakentaminen piha-alueineen tuo kustannuksia.

Alustavissa rakennussuunnitelmissa on kaavailtu uudisrakennukseen 55-60 huoneistoa, jolloin huoneistojakauman pääpaino yksioissa ja kaksioissa. Alueelle arvioidaan muuttavan noin 60 uutta asukasta mikä tuo alueen toimijalle vuokratuloja ja Raision kaupungille verotuloja (sikäli, kun muuttajat ovat ulkopaikkakuntalaisia). Sosiaaliset suhteet muuttuvat alueella harrastus- ja liiketoiminnan asiakassuhteista asukkaiden väliseksi naapurussuhteiksi.

5.4 Kaavamerkinntät ja –määräykset

Uudisrakennuksen korttelialueelle laadittiin lähialueen uudempiä kerrostalorakentamisen kaavamääräyksiä mukaileva määräys kohteen yhteensovittamiseksi alueen päivittyvään rakennuskantaan. Alueella ollut liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K-10), korvattiin asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-44) merkinnällä.

Autopaikkojen vähimmäislukumäärä laskettiin alhaiseksi, koska alueen ajatellaan tukeutuvan pääasiassa keskustan palveluihin ja joukkoliikenneakselin läheisyyteen. Pysäköinnin sijoittelussa voidaan hyödyntää tontilla 12 sijaitsevia, jo nyt käytössä olevia rasitepaikkoja.

Rakennus sijaitsee lähellä Keskuspuistoa ja sen monipuolista leikkipaikkaa, minkä takia tontille ei edellytetä toteutettavan laajoja oleskelupihoja. Porrasyhteyden rakentaminen piha-alueelta olemassa olevalle kansirakenteelle toisi nämä virkistysalueet entistä lähemmäksi asukkaita. Korttelialueelle lisättiin olemassa olevien maanalaisten putkien ja johtojen edellyttämät alueenosamerkinntät.

AK-44 Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus tai vaalea teräslevy. Julkisivujen elävöittämiseksi voidaan käyttää harkitusti myös muita värilevyjä ja materiaaleja tehosteina.

Ensimmäisen kerroksen materiaali on tumma kiviaines.

Katutason kerroskorkeuden tulee olla 3,6 m. Katutason julkisivut tulee seinä- ja ulokekattopintoja valaisemalla toteuttaa viihtyisänä osana jalankulkuympäristöä.

Parvekkeiden tulee olla vähintään 2,2 metriä syviä ja ne on voitava lasittaa.

Parvekkeet on kannateltava ulokkeena, ei katutasoon sijoittuvilla pilareilla.

Kattomuotona on käytettävä tasakattoa tai loivaa lapekattoa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 asuinkerrosala-m². Lisäksi osoitetaan kaksi vieraspaikkaa. Tontin 332-8 autopaikoista 14 voidaan osoittaa saman korttelin tontille 12.

Kadun puolelle katutasoon voidaan sijoittaa toimisto- ja liiketiloja enintään 120 k-m².

Mahdollisille toimitiloille on toteutettava autopaikkoja 1 ap/50 k-m² ja ne osoitetaan katualueen varrelle.

Kaava-alueen tontilla numero 11 sijaitsevan Asunto Oy Raision Puistolinnan kaavamerkintöjä päivitettiin vastaamaan nykytilaa vastaaviksi. Rakennus on valmistunut vuonna 1995. Vuonna 1991 vahvistuneessa asemakaavassa tontin ajateltiin peittyvän pihakansirakenteilla, joiden alle sijoittuisi pysäköintipaikkoja ja päälle oleskelupihaa. Tonttia koskevat pysäköintialueet ulottuivat Keskuspuiston puistoalueen puolelle. Tämä osa puistoaluetta (VP) päätettiin ottaa mukaan asemakaavan muutosalueeseen näiden pysäköintimerkintöjen poistamiseksi. Kerrostaloa koskevasta asemakaavamääräyksestä (AK-20) poistettiin kansitasoa koskevat osat ja samalla pysäköintivaatimusta kevennettiin. Korttelialueelle lisättiin olemassa olevien maanalaisten putkien ja johtojen edellyttämät alueenosat. Alueen pohjoisosassa olevan luiskan kaavamerkintä päivitettiin kansitasomerkinnästä (pp-3) luiskamerkinnäksi (lu-5)

AK-45 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea tiili ja klinkkeri. Julkisivuissa ei sallita epätarkoituksenmukaisia koristeaihteita. Saumaus ei saa olla väritykseltään hallitseva.

Jokaisella asunnolla tulee olla vähintään 2,2 m syvä parveke tai muu asuntokohtainen ulko-oleskelutila.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1ap / 90 asuinkerrosala-m² sekä kaksi vieraspaikkaa.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai ulko-oleskelupaikoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.

Tontilla olevat jäteastiat ja tomutuspaikat on suojattava aidoin tai puu- ja pensasistutuksin.

Kaava-alueen eteläosan korttelialueen (AL-21) kaavamääräys säilytettiin ennallaan. Korttelialueelle lisättiin pysäköimispaikat, joille voi sijoittaa tontin numero 8 autopaikkoja. Alueelle päivitettiin olemassa olevien maanalaisten putkien ja johtojen edellyttämät alueenosat.

AL-21 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Raisiontien varteen ja kokonaisuudessaan kortteliin 331 sijoittuvien rakennusten tulee muodostaa ominaisuuksiltaan keskeinen osa kaupunkikuvaa. Raisiontien varren rakennusten tulee olla korkeudeltaan yhtenäisiä.

Raisiontien viereisiin katutaso-tiloihin tulee sijoittaa liikkeitä. Enintään 30 % katutaso-tiloista voidaan käyttää myös toimisto- ja julkisen palvelun tiloina. Katutaso-kerroksen korkeuden tulee olla 3,6 m ja jalankulkutilan (arkadiston) vapaan leveyden vähintään 2,5 m. Katutaso-tilojen tulee toteuttaa viihtyisänä osana jalankulkuympäristöä. Katutasoon mahdollisesti sijoittuvat autopaikoitustilojen seinät tulee käsitellä muuhun rakentamiseen liittyvien julkisivujen tapaan.

Toimistotiloja voidaan sijoittaa rakennusten toiseen kerrokseen.

Raisiontien puolella tulee rakennusten eteläisivuille, 2. – 4. kerrokseen sijoittaa huoneistokohtaiset 2,8 m syvät, lasitetut parvekepihat (patiot) niin, että kadun puoleinen julkisivu on kokonaan lasia. Julkisivun väritys syntyy patioiden värityksestä. Rakennusten muiden osien päämateriaalina on lasin ohessa vaaleasävyinen rappaus. Muissa kuin Raisiontien puoleisissa rakennuksen edellä mainituissa kerroksissa tulee parvekkeiden ja terassien olla vähintään 2,2 m syviä. Julkisivujen tulee liittyä luontevasti toisiinsa.

Asuntoja ei saa suunnata yksinomaan pohjoiseen. Kansitaso-tilojen lattiatason tulee olla vähintään 50 cm pihan tason yläpuolella siten, että suora näkyvyys asuntoon estyy. Kansitasossa sijaitsevien asuntojen eteen on luotava suojavyöhyke kasvillisuuden avulla.

Patiotila on rakennettava lämpöeristetyin ulkoseinän ulkopuolelle. Patioiden kaiteiden, seinä- ja kattopintojen sekä eteläjulkisivun muiden osien väriytyminen liittyy rakennukselle näiltä osin määriteltyyn päävärisävyyteen. Kaikki kaiteet on ilmeeltään kevyitä metallikaiteita ja ne sijaitsevat julkisivulasituksen ulkopuolella. Lasituksessa ei saa olla pystypuitteita.

Kadun puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35dB.

Tontteja ei saa aidata kuin tarvittavilta osiltaan.

Asuntoihin liittyvät, enintään 3 m²:n varastotilat voidaan rakentaa porrashuoneisiin kerrostasosille sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Tonteilla olevat jäteastiat tulee suojata aidoin.

Varsinaisten kerrosten yläpuoliset tekniset tilat tulee sopeuttaa rakennusten massoitteelukokonaisuuteen.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa väriytyksen ja muiden ominaisuuksien osalta asemakaavaan liittyvää erillistä rakentamistapaohjetta.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/90 asuink-m², kuitenkin palveluasuntojen osalta vähintään 1 ap/200 k-m² ja 1 ap/50 liike-, toimisto- ja julkisten k-m².

Pihat ja pihakannet on istutettava. Maantasossa sijaitsevat pihat rajataan paikoitusalueesta kasvillisuuden avulla.

Tonteilla, joiden pihat rajautuvat toisiinsa, voidaan rakentaa yhteiset jätehuoltotilat.

Painumattoman ja painuvan rakenteen rajakohtaan tulee tehdä tarpeelliset siirtymärakenteet.

5.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamiseksi tulee purkaa kolmekerroksinen liikerakennus. Alueella ris-
teilevät kaukolämmön ja vesihuollon putkireitit tulee huomioida suunnittelussa.

Raision kaupunki ja rakennuttaja laativat tarvittavat sopimukset kiinteistön vuokra-
suhteista. Suunnittelutalossa olevien toimijoiden vuokrasopimukset irtisanotaan.

Asemakaavamuutoksesta on laadittu havainnekuva.

Liite 5: Havainnekuva

6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

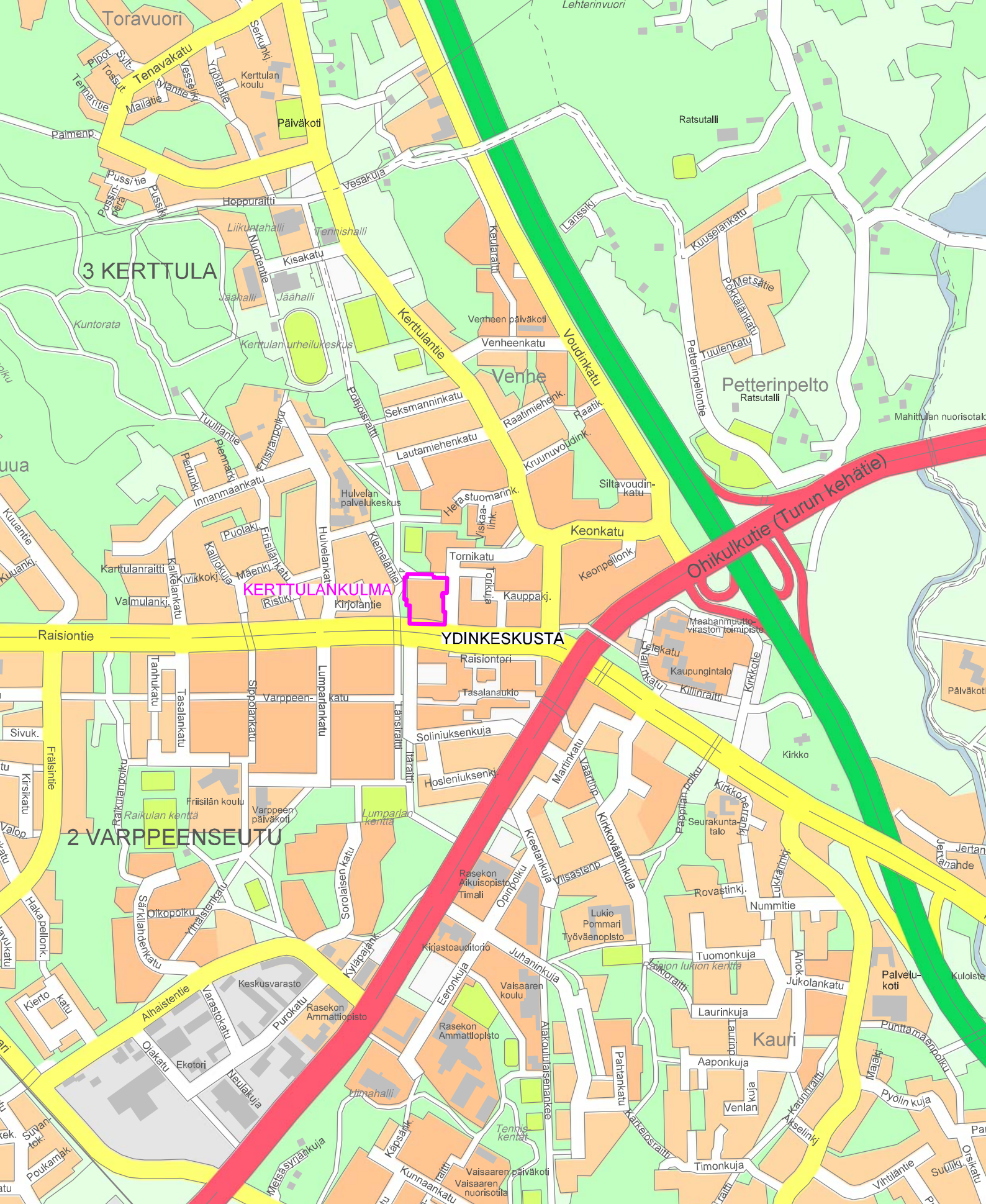
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Raisiossa 7. päivänä toukokuuta 2019, tark. 16.9.2019

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

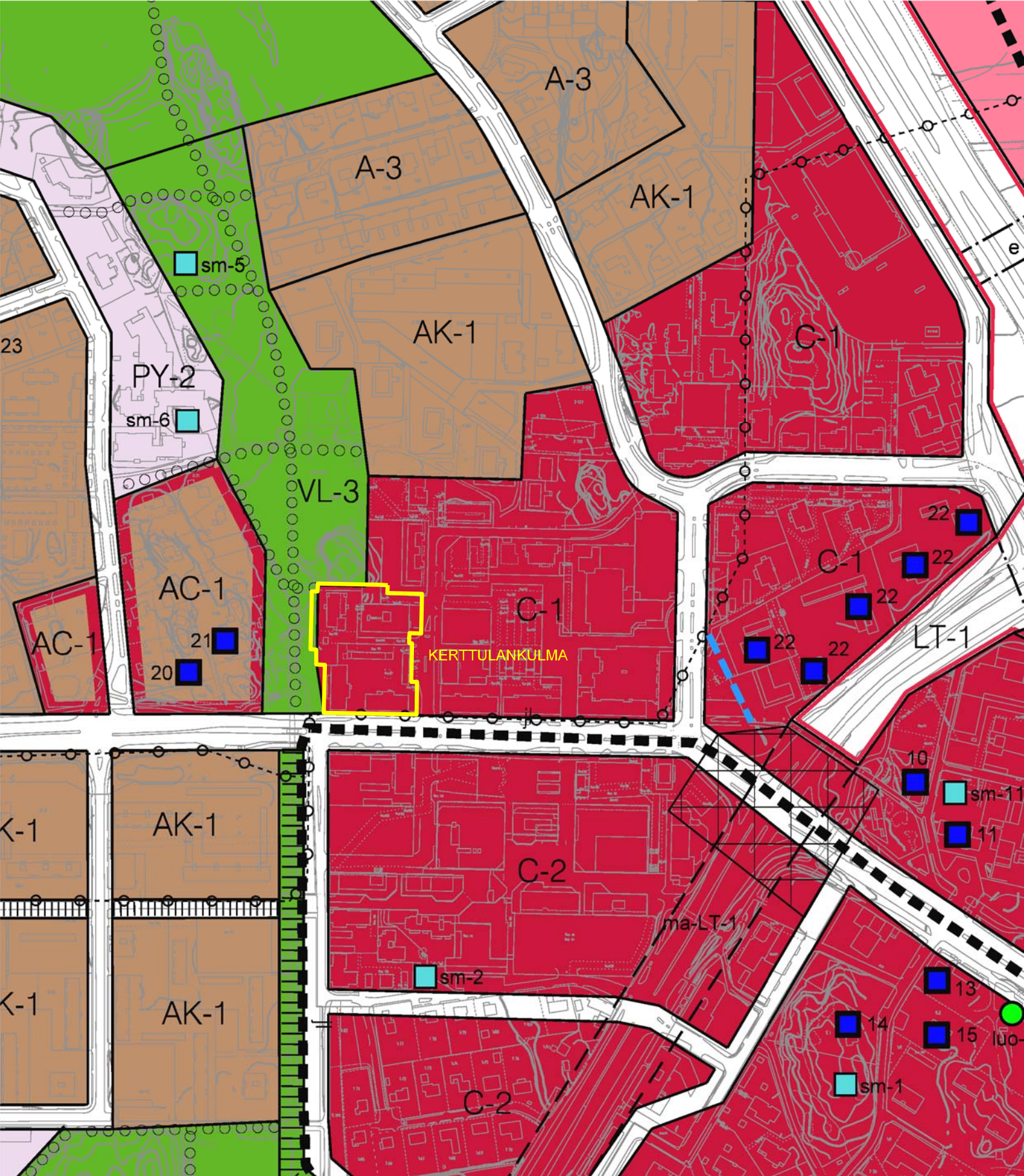
Outi Pekkala
Maankäyttöpäällikkö

Olli Arvola
Kaupunginarkkitehti

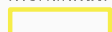



Asemakaavamuutoksen rajaus

RAISION KAUPUNKI
KERTTULANKULMA
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI
1:10000

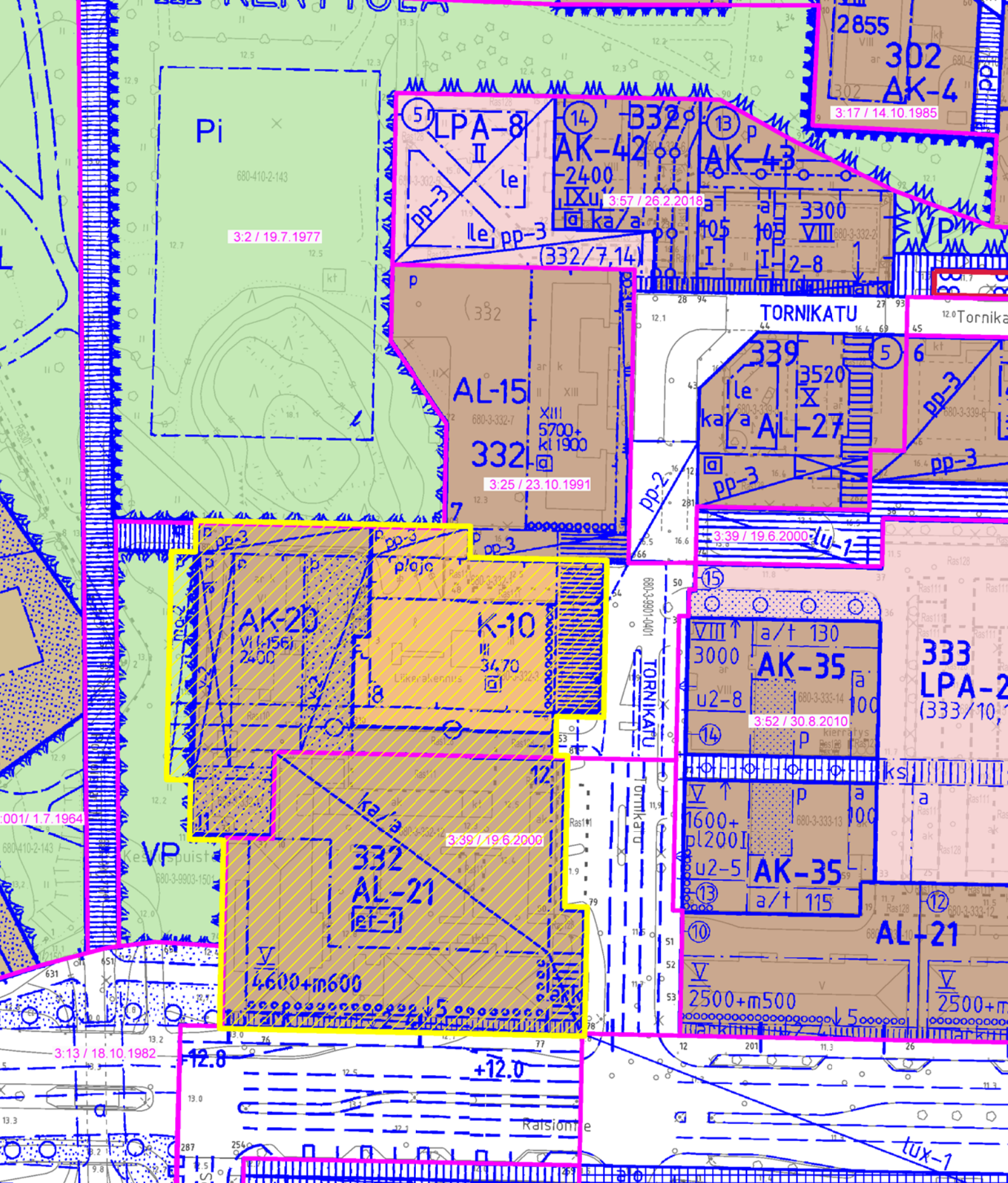


Merkinnät:

 Asemakaavamuutoksen rajaus

 Keskustatoimintojen alue
 Alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan 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
 KERTTULANKULMA
 KESKIKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVA
 1:4000**



- Asemakaavamutoksen alue
- Voimassa olevan asemakaavan rajaus
- Kaavatunnus / kaavan hyväksymispäivä
- K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- AK Asuinkerrostalojen korttelialue
- AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- Pi Istutettava puisto

RAISION KAUPUNKI
 KERTTULANKULMA
 VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT
 1:1000

RAISION KAUPUNKI

03:060 KERTTULANKULMA

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm 31.5.2018
 Ehdotuspvm 7.5.2019
 Hyväksymispvm § hyväksyjä

Kaava-alueen pinta-ala 0,8265
 Uutta kaavaa 0,0000
 Kaavanmuutosta 0,8265

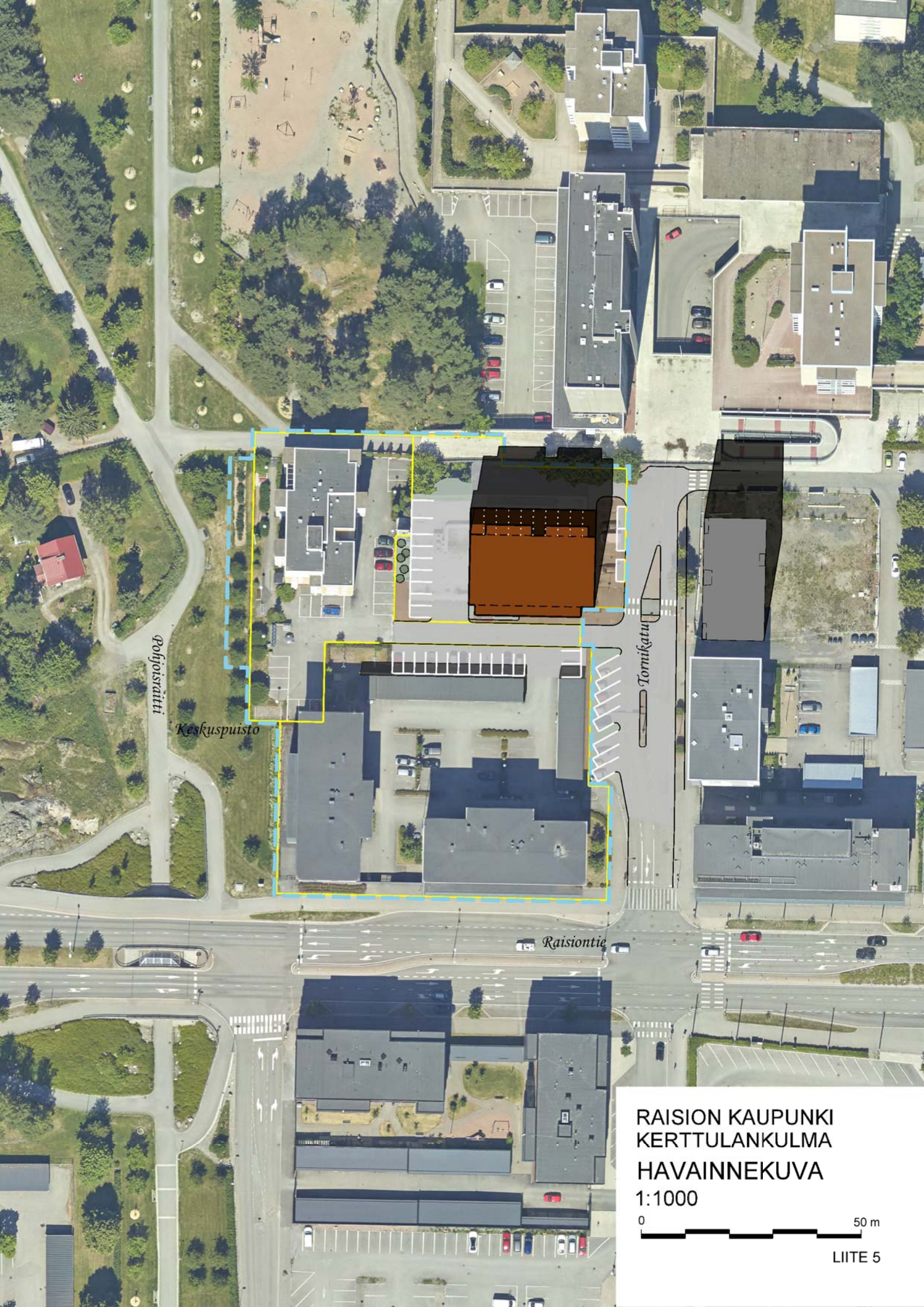
Asukkaat *)		
A, AK	53,3	k-m ² /asukas
AR, AP	46,9	k-m ² /asukas
AO	3,6	asukas/tontti

käyttö- tarkoitus	kaava-alue			tehok- 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 ²		pinta-ala ha	rak.oik. k-m ²	pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m ²						
AK	0,4043	50,3	6180	1,53	0,2146	2400	0,1897	3780			2	59	35	94
AL	0,3990	49,7	5200	1,30	0,3990	5200	0,0000	5200			1		64	64
A YHT.	0,8033	97,2	11380	1,42	0,6136	7600	0,1897	3780			3	59	99	158
K					0,1897	3470	-0,1897	-3470						
K YHT.	0,0000	0,0			0,1897	3470	-0,1897	-3470						
VP	0,0232	100,0			0,0232		0,0232							
V YHT.	0,0232	2,8			0,0232		0,0000							
YHT	0,8265	100	11380	1,38	0,8265	11070	0,0000	310			3	59	99	158

*) 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
 KERTTULANKULMA
 TILASTOLOMAKE



Polyjoistatti

Keskuspuisto

Tomikatu

Raisiontie

RAISION KAUPUNKI
KERTTULANKULMA
HAVAINNEKUVA

1:1000

