raisio

E18 KESKIKAUPUNKI

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:
1. kaupunginosan (Vaisaari) erityis- ja katualuetta.
2. kaupunginosan (Varppeenseutu) muutettavaa keskustatoimintojen-, katu- ja liikennealueita.
4. kaupunginosan (Mahittula) osakorttelia 422, sekä maatalous-, liikenne- ja katualuetta.
6. kaupunginosan (Kuloinen) erityis- ja katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
1. kaupunginosan (Vaisaari) kortteleita 155, 159 ja kortteleita/tontteja 130/9, 156/2 ja 157/2 sekä puisto-, virkistys-, liikenne- ja katualueita.
2. kaupunginosan (Varppeenseutu) kortteleita 27, 204, 251, 274 ja kortteleita/tontteja 28/7 ja 9, 200/9, 201/9, 257/8 sekä puisto-, erityis- ja katualueita.
3. kaupunginosan (Kerttula) korttelia 3015, kortteleita/tontteja 303/11-12, 3014/7, sekä puisto-, virkistys-, liikenne- ja katualueita.
4. kaupunginosan (Mahittula) kortteleita 11 ja 412 sekä virkistys-, liikenne- ja katualuetta.
6. kaupunginosan (Kuloinen) virkistys- ja liikennealuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
1. kaupunginosan (Vaisaari) korttelit 155, 159 ja 187, korttelit/tontit 156/4 ja 157/3 sekä muutettavaa keskustatoimintojen-, virkistys- liikenne-, erityis- ja katualueita.
2. kaupunginosan (Varppeenseutu) kortteli 276, korttelit/tontit 200/13 ja 257/16 sekä muutettavaa keskustatoimintojen-, virkistys- liikenne-, erityis- ja katualueita.
3. kaupunginosan (Kerttula) kortteli 3015, kortteli/tontti 3014/11 sekä muutettavaa keskustatoimintojen-, virkistys- liikenne-, erityis- katualueita.
4. kaupunginosan (Mahittula) kortteli 412, osakortteli 422 sekä liikenne-, maatalous- ja katualuetta.
6. kaupunginosan (Kuloinen) virkistys-, liikenne- erityis- ja katualueita.

VAIHEASEMAKAAVA KOSKEE:
1. kaupunginosan (Vaisaari) kortteleita 144-146 ja154 sekä korttelia/tonttia 156/1.
3. kaupunginosan (Kerttula) korttelia/tonttia 303/1-2 sekä 3014/4.

VAIHEASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:
1. kaupunginosan (Vaisaari) korttelit 144-146 ja 154 sekä kortteli/tontti 156/3.
3. kaupunginosan (Kerttula) korttelit/tontit 303/20-21 sekä 3014/10.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

AL-14 — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Kaavassa osoitetusta kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten, rakennusten 1. ja 2. kerroksessa.
- Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaaleaa kiviainesta.
- Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun ulko-oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinkerrosalasta.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 kutakin asuntokerrosalan 80 m² kohti.
- Tontilla olevat autopaikat, jäteastiat ja tomutuspaikat on erotettava muusta piha-alueesta aidoin sekä puu- ja pensasistutuksin.
- Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava.

Y — Yleisten rakennusten korttelialue.

Y-1 — Yleisten rakennusten korttelialue.
- Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka 50 kerrosala-m² kohti.

Y-2 — Yleisten rakennusten korttelialue.
- Korttelialueelle saa sijoittaa asuntoja vain kiinteistön hoidon kannalta välttämättömälle henkilöstölle.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka kerrosalan 100 neliömetriä kohti tai käyttötarkoituksen edellyttämä määrä.

Y-4 — Yleisten rakennusten korttelialue.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 70 kerrosala-neliömetriä kohti.

YO-1 — Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 50 kerrosala-m² kohti.

YU-1 — Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 50 kerrosala-m² kohti.

C-muut — Muuttuva keskustatoimintojen alue.
- Osayleiskaavassa keskustatoiminnoille osoitettua aluetta, jonka rakentamisen ja uudistamisen tavoitteita ja kehittämistoimenpiteitä on mahdollista toteuttaa osana laajempaa kokonaisuutta vasta viereisen katetun maantietunnelin ja siihen välittömästi liittyvien tie- ja katualueiden rakentamisen jälkeen. Alueella sijaitsevien liike- ja asuinkiinteistöjen toimintamahdollisuuksista ennen maantietunnelin ja siihen liittyvien rakennustöiden aloittamista sekä rakennustöiden aikana on sovittava kiinteistöjen omistajien tai vuokraajien ja kaupungin välisin sopimuksin.
- Alueelle saa sijoittaa katetun maantietunnelin toteuttamiseen tarvittavia työmaa-aikaisia rakennuksia, rakennelmia ja yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyviä järjestelmiä. Lisäksi aluetta saa käyttää työmaan varastointiin, pysäköintiin ja tunnelin rakennustyömaan kiertävän, tilapäisen maantieliikenteen ajoyhteyden järjestämiseen. Alueen rakennustöiden aikaisesta käytöstä on sovittava maanomistajan ja tienpitäjän välisin sopimuksin.

K-2 — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Alueelle saa rakentaa tiloja myös sellaista teollista toimintaa varten, joka ei aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista eikä raskasta liikennettä.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 50 kerrosala-m² kohti.

K-9 — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla punainen poltettu tiili.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka liike- ja toimistokäyttöön osoitetun 50 kerrosala-m² kohti. Liiketilaa käytettäessä majoitukseen on autopaikkoja rakennettava 1 autopaikka majoitukseen osoitetun 60 kerrosala-m² kohti.

KL-23 — Liikerakennusten korttelialue.
- Korttelialueelle saa sijoittaa myymälätiloja vain sellaista myyntitoimintaa varten, joka vaatii tavanomaista enemmän myynti- ja varastotilaa, kuten esimerkiksi moottoriajoneuvojen ja niiden tarvikkeiden ja varusteiden, rauta- ja rakennustarvikkeiden, sähkötarvikkeiden ja kodintekniikan, huonekalujen ja sisustustarvikkeiden, ja muun sellaisen kauppa.
- Korttelialueelle saa sijoittaa tiloja myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa varten.
- Rakennusten tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään muodostaa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.
- Piha-alue on pidettävä huolitellussa kunnossa.
- Virkistysalueeseen rajautuvat korttelin osat on sovitettava korkeusasemiltaan virkistysalueen maaston korkeusasemiin ja istutettava maisemaan ja kasvupaikkaan sopivalla tavalla.

KL-34 — Liikerakennusten korttelialue.
- Korttelialueelle saa rakentaa asunnon vain kiinteistön hoidon kannalta välttämättömälle henkilökunnalle.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka liiketarkoituksiin käytettävän kerrosalan 50 neliömetriä kohti.

KTY-12 — Toimitilarakennusten korttelialue.
- Korttelialueelle saa rakentaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niiden toimintaan liittyvää liiketilaa.
- Korttelialueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Tavaroiden varastointi ja jätehuolto tulee toteuttaa huolitellulla tavalla.
- Julkisivuissa käytetään pääsääntöisesti harmaan eri sävyisiä metallilevyjä tai -kasetteja ja/tai tumman punaista tiilimuurausta ja alas asti ulottuvia ikkunoita. Tehosteina voidaan käyttää eri värejä ja erilaisia säleikköjä.
- Tontin rakennusalalle saa rakentaa yhden, enintään 20 metriä korkean tasalevyisen mainostornin, josta ei saa aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle.
- Tontit saa aidata. Aidan enimmäiskorkeus on 2,4 m.
- Rakennukset tulee sijoittaa rakennusalalle ja vähintään neljän metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.
- Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa siten, että toimenpide aiheuttaa kaupunkikuvallista tai toiminnallista haittaa. Hulevesien virtaamista tulee hidastaa tontilla ennen vesien johtamista sadevesiverkkoon.
- Autopaikkoja on varattava vähintään yksi tuotanto- ja varastokerrosalan 200 m² kohti sekäyksi toimisto- ja liikekerrosalan 50 m² kohti.

TY-15 — Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
- Korttelialueelle saa rakentaa tiloja teollisuustoimintaan liittyvälle tai sen yhteyteen soveltuvalle liiketoiminnalle sekäjulkisille palveluille.
- Korttelialueelle saa rakentaa asunnon vain kiinteistön hoidon kannalta välttämättömälle henkilöstölle.
- Piha-alue on pidettävähuolitellussa kunnossa.

VP — Puisto.

VP-3 — Puisto.
- Alue tulee toteuttaa erillisen puistosuunnitelman mukaan, josta ilmenee jalankulku- ja pyöräilyreitit, toriaukiot, oleskelu-, leikki- ja aktiviteettialueet, valaistus ja kalustus sekä puut, pensaat ja muut istutusalueet.
- Aluetta saa käyttää katetun maantien tunnelin (ma-LT-1) huolto- ja korjaustoimenpiteisiin. Toimenpiteiden jälkeen alue tulee kunnostaa ja palauttaa ennalleen.
- Kansialueilla tulee käyttää pääosin kuivatusvesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja. Kannen suunnittelussa tulee huomioida mahdollisten hulevesisäiliöiden ja -altaiden paino ja niiden vaatima tila. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesisuunnitelma.
- Mikäli kannelle tulee pelastustie, rakenteiden tulee pelastustien osalta kestää palo- ja pelastuskaluston kuorma.

LT — Yleisen tien alue.

LP — Yleinen pysäköintialue.

LH-1 — Huoltoaseman korttelialue.
- Korttelialueelle saa rakentaa huoltoasematoimintaan liittyviä toimistotiloja.
- Piha-alue on pidettävähuolitellussa kunnossa.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 4 autopaikkaa yhtä huoltopaikkaa kohti ja 1 autopaikka toimistona käytettävää 50 kerrosala-m² kohti.

LH-3 — Huoltoaseman korttelialue.
- Korttelialueelle saa rakentaa huoltoasematoimintaan liittyviä toimistotiloja.
- Autopaikkoja on rakennettava 5 autopaikkaa 1 huoltopaikkaa kohti ja 1 autopaikka toimistona käytettävän kerrosalan 50 neliömetriä kohti.

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

LPA-3 — Autopaikkojen korttelialue.
- Osoitetuille autojen säilytyspaikkojen rakennusaloille on rakennettava autokatoksia tai -talleja.

LPA-31 — Autopaikkojen korttelialue.
- Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit ja tontit, joiden autopaikoille korttelialue on varattu.
- Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava vähintään 1.5 m leveä, tiivis pensasvyöhyke.

EV — Suojaviheralue.

MT — Maatalousalue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

③ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

6 Kaupunginosan numero.

KULO Kaupunginosan nimi.

3014 Korttelin numero.

KONSANTIE Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

6000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.45 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

+18.50 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

2m(k) Alueelle on rakennettava melueste. Meluesteen tulee osana tunnelin sisäänkäyntiä muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä.
Merkintä osoittaa sen likimääräisen sijainnin ja korkeuden, jossa merkintä (k) tarkoittaa korkeutta kannen pinnasta.

Rakennusala.

a Auton säilytyspaikan rakennusala.

h Rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelia palvelevan huoltorakennuksen.

et Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan laitetilan alue.

et-8 Alueelle saa sijoittaa liikennetunnelin tekniseen huoltoon liittyviä tiloja siten, että tilojen maanpäälliset rakenteet soveltuvat kaupunkikuvaan arkkitehtuurin, taiteen ja/tai viherrakentamisen keinoin.

ma Maanalainen tila.

maa-1 Maanalainen autonsäilytyspaikan rakennusala.
- Alueelle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan sekä muita kulkuyhteyksiä.
- Maanpäälliset kulkua ohjavat rakenteet tulee soveltaa yhteen piha-alueen muiden järjestelyjen kanssa.

ma-LT-1 Katettu liikennetunneli.
- Väylää kattavan betonikannen päälle rakentamisesta on sovittava tienpitäjän ja kaupungin välisin sopimuksin.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

v-1 Valokatteinen tila.
- Tilan saa kattaa valoa läpäisevällä katteella. Katetulle alueelle saa sijoittaa tilaa yleistä jalankulkua, talvipuutarhaa ja oleskelua varten sekä näyttely-, myymälä-, kioski- ja kahvilatoimintaa. Puisto- ja katualueille rajoittuvien seinien tulee olla läpinäkyviä. Valokatteen kantavien rakenteiden mahdollisesta sijoittumisesta maantietunnelin kansirakenteisiin on sovittava tienpitäjän kanssa.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

30dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB (A) .

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi

Katu.

pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp/h Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

pp/h Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

pp/h-1 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu ja yhteys sitova.

jl Joukkoliikenteelle varattu katu.

ajo Ajoyhteys.

p Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

e Eritasoristeys.

a Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

y Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1 ap/100m² Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/150m²t Merkintä osoittaa, kuinka monta teollisuuden kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/50m²k Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- tai julkisten palvelujen kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

(146/4) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

su Istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa tai säilyttää puita ja pensaita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu istutusalueen 50 m² kohti ja 1 pensas istutusalueen 5 m² kohti. Korttelin 303 tonttien 20 ja 21 leikki- ja oleskelupihat on lisäksi suojattava Turun Kehätielle päin vähintään 150 cm korkealla aidalla.

s Alueen osa, jolla betonipäällysteinen osa vanhasta Raumantiestä on säilytettävä.

luo-4 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla ympäristö on säilytettävä.

0 10 50 100 m
Mittakaava 1 : 1000

Raision kaupunki / Tekninen keskus / Maankäyttöpalvelut
19.5.2020

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala — Kaupunginarkkitehti Olli Arvola

VALMISTELIJA / KAUPUNGINARKKITEHTI Olli Arvola — SUUNNITTELUAVUSTAJA Eija Elo

Korkeuskäyrien tuonnin lähtötaitelistona on käytetty korkeusmallia, jonka ruutukoko on 2 m x 2 m ja korkeustiedon tarkkuus 0,3 metriä.

Pohjakartta täyttääJHS 185 suositukset.
Raisiossa __. __.20__
Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala

TASOKOORDINAATTI- / KORKEUSJÄRJESTELMÄ
ETRS-GK23 / N2000

Kartan yhtäpitäväksi Raision kaupunginvaltuuston __.__.20__ pöytäkirjan __ §:n kohdalla tekemän päätöksen kanssa todistaa.
Raisiossa __.__.20__
Pöytäkirjan pitäjä NN

KAAVATUNNUS
01:026

Kaava tulee voimaan __.__.20__