

VAISAAREN KOULU

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. KAUPUNGINOSA (VAISAARI)

KORTTELI 158 OSA, 188



Vireilletulo	4.3.2021
Kaupunkikehitysjaosto	29.9.2021
Kaupunginhallitus	24.1.2022
Kaupunginvaltuusto	31.1.2022

Kaavatunnus

Sisällysluettelo

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	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
	Alueen yleiskuvaus ja ympäristö	4
	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne.....	4
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	4
	Maakuntakaava ja Raision yleiskaava	5
	Keskikaupungin osayleiskaava	5
	Asemakaava	6
	Rakennusjärjestys	6
	Pohjakartta	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.2	Osalliset ja yhteistyö	6
	Osalliset	6
	Vireilletulo	6
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
4.3	Asemakaavan tavoitteet	7
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
5.1	Kaavan rakenne	7
	Mitoitus.....	7
5.2	Aluevaraukset.....	8
	Korttelialueet	8
5.3	Kaavan vaikutukset.....	8
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön.....	8
	Vaikutukset rakennettuun luontoon ja luonnonympäristöön	8
	Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin	8
	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen	8
	Vaikutukset ilmastoon	8
5.4	Ympäristön häiriötekijät	9
5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	9
5.6	Nimistö	9
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	9
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	9

Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake
2. Havainnekuva

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

kaupunginosan 1 (Vaisaari) kortteli 157 sekä puisto-, urheilu- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

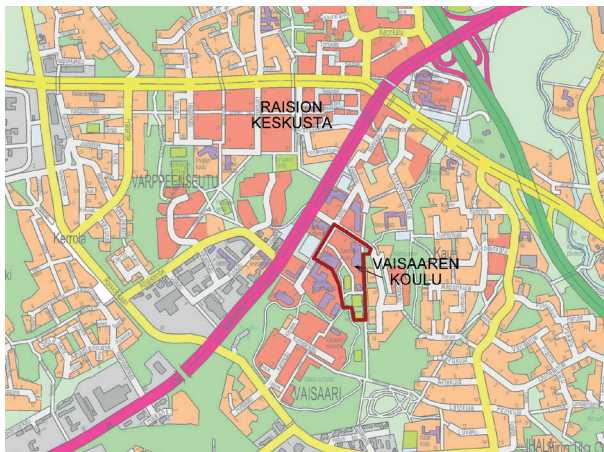
kaupunginosan 1 (Vaisaari) osakortteli 158 ja kortteli 188 sekä virkistys- ja katualueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavasta käytetään nimeä Vaisaaren koulu ja kaavatunnus on 01:027.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raision 1. kaupunginosassa (Vaisaari) Eeronkujan, Juhaninkujan ja Alakoululaisenankkeen välisellä alueella. Alue sijaitsee Raision torilta n. 0,6 km etelään. Alueen koko on noin 5,0 ha.



Liite 1: Alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavatyöstä käytetään nimeä Vaisaaren koulu. Vaisaaren koulu on valmistunut vuonna 1967 ja opettajahuonesiipi vuonna 1977. Koulun tilojen toiminnallisesta rakenteesta ja sisäilmaongelmista johtuen koulu toimii tällä hetkellä neljässä eri rakennuksessa. Uuden koulun ja päiväkodin rakentamisen tarveselvitys on valmistunut vuonna 2020 ja hankesuunnitelma valmistuu syksyllä 2021. Koulun kehittäminen perustuu palveluverkkoselvityksen mukaiseen aluemalliin. Vaisaaren koulu korvataan uudisrakennuksella. Tarveselvityksen mukaan uuden koulun laajuus on noin 9400-9700 brm² keittiön laajuudesta riippuen. Vanha koulurakennus puretaan uudisrakennuksen valmistuttua.

Alueen eteläosaan suunnitellaan myöhemmin myös päiväkodin rakentamista (noin 1900 brm²). Korttelissa sijaitsevalle jalkapallohallille on myönnetty poikkeamislupa 20 vuodeksi vuonna 2019. Kaavatyössä mahdollistetaan koulun kehittämistoimenpiteet ja lisäksi huomioidaan E18 kehittämissuunnitelmien mukaiset liikennejärjestelyt.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireille tulosta vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 4.3.2021 Raisio tiedottaa lehden 1/2021 liitteenä.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 13.4.2021.
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 21.4.2021 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 21.4. - 20.5.2021
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaoissa 29.9.2021
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta 11.10.2021 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, 11.10. - 9.11.2021
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, 24.1.2022
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, 31.1.2022

2.2 Asemakaava

Asemakaavaan sisältyy yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) 44 460 m². Sen rakennusoikeus on e=0.50 (=22 230 k-m²). Lisäksi kaavaan sisältyy puistoaluetta ja katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Kaavan toteuttaminen ei edellytä katujen tai kunnallistekniikan verkoston lisärakentamista. Kuitenkin korttelialueella sijaitsevat vesi- ja viemärijohdot sekä hulevesiviemäri on tarvittaessa siirrettävä, mikäli uudisrakentaminen sijoittuu nykyisten verkostojen päälle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja ympäristö

Suunnittelualue käsittää korttelin 157, jossa sijaitsee Vaisaaren koulu ja sen eteläpuolella olevaa urheilualuetta (U). Vaisaaren koulu on valmistunut vuonna 1967 ja opettajahuonesiipi vuonna 1977. Koulun kerrosala on 7769 m² ja kerrosluku on II. Koulun piha on asfaltoitu. Eeronkujan ja Juhaninkadun risteyksen läheisyydessä on asfaltoitu pysäköintialue. Koulun lounaispuolella olevalle urheilualueelle sijoittuu kuntoilupuisto, palloilukenttiä ja jalkapallohalli. Jalkapallohalli on valmistunut vuonna 2020 ja sen kerrosala on 3434 m². Jalkapallohallin pohjoispuolella on vanha huoltorakennus, jonka kerrosala on 167 m².

Alueella ei ole inventoituja luonnonympäristön arvoja. Alueella ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on Raision kaupungin omistuksessa. Jalkapallohallin alue on vuokrattu.

3.2 Suunnittelutilanne

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:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Edistetään koko maan monikeskustista, 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. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tehokas liikennejärjestelmä:

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikenne- muotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämiss mahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekolo-

gisten yhteyksien säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava ja Raision yleiskaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja se on määrätty voimaan 27.8.2018. Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueen (C) ja taajamatoimintojen alueen reu-navyöhykkeelle.

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Maankäytön, kestävä liikkuamisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-toimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhaiiri-öitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

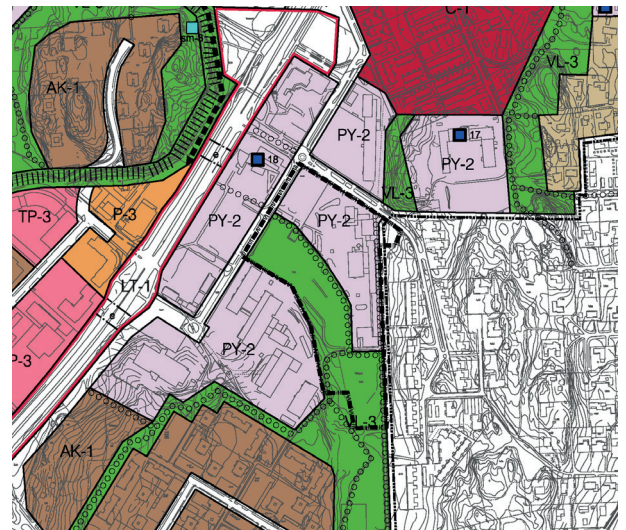
Lisäksi suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueen rajauksen sisälle.

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK) Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla 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. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Raision yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen ja tuotekehittelyn- ja valmistuksen alueeksi (PKA). Alueen tulee tarjota työpaikkoja. Alueelle saa sijoittaa asumista ympäristöhaiiriöt huomioon ottaen. Alueen toiminnasta ei saa syntyä ydinkeskustaa rasittavaa raskasta liikennettä eikä muitakaan sen luonteisia ympäristöongelmia. Lisäksi alue on virkistys- ja viheraluetta (V). Aluetta tulee hoitaa luonnonominaisuuksiin ja hyviin metsänhoitosuosituksiin tukeutuen. Maisemaa olennaisesti muuttavaa maanrakennustyötä tai muuta siihen verrattavaa ei saa suorittaa. Alueelle on merkitty pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti

Keskikaupungin osayleiskaava



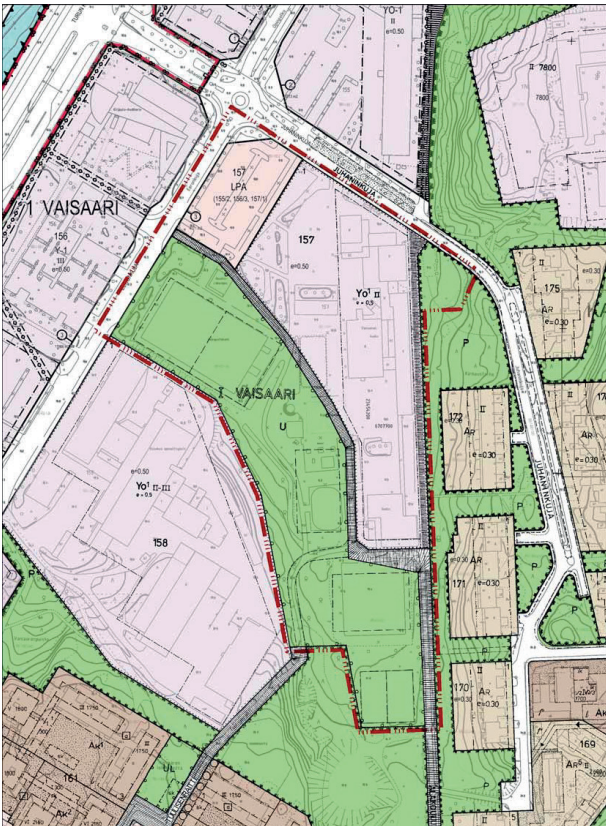
Ote Keskikaupungin osayleiskaavasta

Kaupunginvaltuuston 12.8.2015 hyväksymässä Keskikaupungin osayleiskaavassa muutosalue on julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY-2). Alueelle saa sijoittaa opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintoja sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia ja palveluita.

Lisäksi alue on lähivirkistysaluetta (VL-3). Alue on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Aluetta suunniteltaessa on huomioitava virkistysreitti-verkoston yhtenäisyys.

Asemakaava

Suunnittelualueen luoteiskulmassa Eeronkujan ja Juhaninkujan kulmauksessa on voimassa asemakaava 1:26 E18 keskikaupungin asemakaavan muutos. Siinä alue on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), johon saa sijoittaa korttelien / tonttien 155/2, 156/3 ja 157/1 autopaikkoja. Muulla osasta suunnittelualueesta on voimassa asemakaava 1:04 Vaisaaren asemakaavan muutos. Siinä suunnittelualueen lounaisosa on urheilualuetta (U), ja muu osa alueesta on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-1). Rakennusoikeus on tehokkuusluku $e=0.50$ ($=9896 \text{ k-m}^2$). Suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 100 kerros- m^2 kohti korttelissa 155 ja 1 autopaikka 150 k-m^2 kohti kortteleissa 157 ja 158.



Ote voimassa olevista asemakaavoista

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

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 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö laaditaan Raision kaupungin aloitteesta. Hanke on otettu kaavoitusohjelmaan vuonna 2021. Kaavatyö on tullut vireille 4.3.2021 julkaistussa vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa, joka on ilmestynyt Raisio tiedottaa – lehden 1/2021 liitteenä.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

Osalliset

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

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin toimielimet: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Kaavan valmistelee Raision kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

Vireilletulo

Kaavamuuksoshanke on tullut vireille 4.3.2021 julkaistussa vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa, joka on ilmestynyt Raisio tiedottaa – lehden 1/2021 liitteenä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä

sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 12.4.2021, sekä postitettiin Varsinais-Suomen Ely -keskukseen. Ilmoitus hankkeesta lähetettiin kirjeitse kaavamuuotosalueen naapureille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisiin käytännöin 21.4.-20.5.2021. Kaavasta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnon kaavasta antoivat Raisio Vesi Oy ja Caruna Oy. Caruna Oy totesi, että sähkönkäyttö alueella kasvaa. Vaikutukset sähköjakeluun tarkennetaan ehdotusvaiheessa annettavassa lausunnossa. Raisio Vesi Oy totesi, että kaava-alue sijaitsee vesihuollon, jäte- ja hulevesiviemärin toiminta-alueella. Liittymiskohdat ja -tapa käsitellään myöhemmin. Liittymismaksut veloitetaan taksan mukaisesti. Kaavaluonnoksen mukainen suunnitelma edellyttää hulevesiviemärin siirtoa ja johtojen suojaetäisyydet tulee huomioida. Lausunnoissa esitetyt toimintatavat vastaavat nykyisiä käytäntöjä. Lausuntojen perusteella ei ole tarpeen tehdä kaavaan muutoksia.

Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunkikehitysjaostossa 29.9.2021. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 11.10.-9.11.2021. Muistutuksia ei saapunut. Kaavasta pyydettiin lausunnot samoilta toimijoilta kuin luonnosvaiheessa.

Caruna Oy totesi lausunnossaan, että rakennusoikeuden nousun seurauksena sähkönkäyttö alueella kasvaa. Kaavaan ei ole tarkoituksenmukaista merkitä mahdollisen muuntamon rakennuspaikkaa, vaan sijaintipaikka määritellään kiinteistöjen liittymäsuunnittelun yhteydessä. Kaavamääräyksiin tulisi kirjataan teksti, jonka mukaan asemakaavassa saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot yleisten rakennusten korttelialueelle. Ensisijaisesti pyritään käyttämään aina ulos asennettavia puistomuuntamoita. Muuntamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti luokse päästävissä ja huollettavissa. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Muuntamon sijainnista on keskusteltu tarkemmin sähköpostitse Caruna Oy:n kanssa. Kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan LPA-33 alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.

Raisio Vesi Oy ei antanut lausuntoa, mutta totesi sähköpostitse, että luonnosvaiheen lausuntoon ei ole lisättävää.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyössä mahdollistetaan koulun kehittämistoimenpiteet ja lisäksi huomioidaan E18 kehittämissuunnitelmien mukaiset liikennejärjestelyt. Tavoitteena on laatia välttämättä asemakaava, mikä mahdollistaa tulevaisuudessa alueen monipuolisen kehittämisen julkisten palveluiden alueena. Uusi koulurakennus on suunniteltu sijoittuvan Eeronkujan ja Juhaninkujan kulmaukseen. Uuden koulurakennuksen valmistumisen jälkeen nykyiset Vaisaaren koulun rakennukset puretaan. Uusi pysäköintialue ja osa piha-alueesta sijoittuvat nykyisten koulurakennusten paikalle. Alueen eteläosassa varaudutaan päiväkodin rakentamiseen. 20 vuoden määräajaksi rakennettu jalkapallohalli ja sen huoltorakennus huomioidaan olemassa olevina rakennuksina. Kuntoilupuiston alue säilytetään koulun piha-alueena. Kaavatyön aikana tutkitaan pysäköinnin ja saattoliikenteen järjestelyjä kokonaisuutena Eeronkujan ja Juhaninkujan alueella. Suunnitelmassa huomioidaan erityisesti kevyen liikenteen järjestelyt ja koululaisten turvallinen liikkuminen alueella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Yleisten rakennusten korttelialuetta laajennetaan ajantasakaavaan verrattuna. Rakennusala kattaa käytännössä lähes koko korttelin. Korttelialueelle on tarkemmassa suunnittelussa osoitettava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle merkitty yhteys Eeronkujalta alueen eteläosaan. Sen sijainti on merkitty kaavaan ohjeellisesti. Kaava-alueen eteläosa on puistoa. Juhaninkujan varteen korttelin 158 itäpuolelle sijoittuu LPA-alue, joka on varattu saattoliikennettä varten. Lisäksi saattoliikenne huomioidaan tarvittaessa Eeronkujalla katusuunnitelmien muutosten yhteydessä.

Mitoitus

Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) pinta-ala on 44 460 m². Alueen rakennusoikeus on e=0.50 (22 230 k-m²). Kaavanmuutoksella alueen rakennusoikeus nousee yhteensä 12 334 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on III. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 100 k-m² tai vähintään käyttötarkoituksen edellyttämä määrä. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava rakennusjärjestyksen mukaisesti tai vähintään käyttötarkoituksen edellyttämä määrä. Rakennusjärjestyksen mukaan pyöräpaikkoja on rakennettava liike-, toimisto- ja hallintorakennuksille 1 pyöräpaikka / 150 kerrosalaneliömetriä, kokoontumistiloille ja urheilupaikoille 1 pyöräpaikka / 20 henkilöä

ja kouluille ja oppilaitoksille 1 pyöräpaikka / 3 oppilasta.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) pinta-ala on 44 460 m².

Puistoalueen (VP) pinta-ala on 2783 m².

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) pinta-ala on 1234 m², ja se on tarkoitettu korttelin 158 käyttöön. Lisäksi kaavaan sisältyy katuja ja kevyen liikenteen väyliä yhteensä 4562 m².

Liite 1: Tilastolomake

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Kaava-alue on rakennettua keskustaympäristöä. Kaava-alueella ei ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Kaava-alue on osa rakennettua Raision keskustaympäristöä, jossa rakennusten arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomioita. Välittömästi suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Raision kirjastotalo, jonka suunnitteluratkaisu on yleisen arkkitehtuurikilpailun tulos ja palkittu Vuoden betonirakenteena 1999. Kaava-alueen omistaa Raision kaupunki. Yksityiskohtaisille kaupunkikuvaa ohjaaville kaavamääräyksille ei siten ole välttämätöntä tarvetta, vaan kaupunkikuvallisiin tekijöihin ja rakennusten arkkitehtuuriin voidaan vaikuttaa riittävästi rakennusten suunnittelun ohjauksella. Kaavamääräyksissä on kuitenkin todettu, että uudisrakentamisen on sopeuduttava ympäröivään kaupunkiympäristöön rakennusten koon, kattomuodon, rakennusmateriaalien ja ulkoseinien pintakäsittelyn suhteen.

Vaikutukset rakennettuun luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei sijoitu inventoituja luonnonympäristön arvoja tai luonnontilassa olevaa ympäristöä. Kaava-alueen lounaisrajan rinteessä on noin 20 metriä leveä yhtenäisempi puustoinen alue. Muilta osin kaava-alueelle on istutettu yksittäisiä puita tai puuryhmiä lähinnä katujen varsille ja kevyen liikenteen väylien läheisyyteen. Osa ajantasakaavan mukaisesta virkistys- ja urheilualueesta muuttuu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Alue on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä. Urheilualueelle sijoittuu rakennettu kuntoilupuisto sekä

jalkapallohalli. Suunnittelualueen eteläpuolella on laajempia yhtenäisiä lähivirkistysalueita. Kaavaratkaisulla turvataan kevyen liikenteen yhteydet lähivirkistysalueille. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin

Kaavamuuutoksessa on huomioitu E18 tien kehittämistoimenpiteet. Eeronkujan ja Juhaninkadun kulmauksessa katualuetta on laajennettu kiertoliittymän tilavarausten mukaisesti. Asemakaavan mahdollistamista toiminnoista pääosa toimii alueella jo nykyisellään, joten kaavamuuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin. Kaavatyön yhteydessä suunnitellaan pysäköinti- ja saattoliikennejärjestelyt kokonaisuutena Eeronkujan ja Juhaninkujan alueella. Alueella liikkuu paljon kevyttä liikennettä ja koululaisia, joiden turvalliseen liikkumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavamääräyksissä edellytetään, että ajo pysäköintipaikoille ja huoltoliikenne korttelialueella tulee järjestää niin, että niistä ei aiheudu vaaraa jalan ja pyörällä liikkuville. Huoltoalueet tulee rajata rakentein niin, että muuta asiatonta liikennettä ei ajaudu kulkuväylille. Lisäksi saattoliikenteen pysäköintipaikalta ja rakennettava turvallinen jalankulkuyhteys yleisten rakennusten korttelialueelle (Y).

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen

Vaisaaren koulun kehittämistoimenpiteet perustuvat palveluverkkoselvityksen mukaiseen aluemalliin. Asemakaavan käyttötarkoitus (Y) mahdollistaa alueen kehittämisen monipuolisena julkisten toimintojen alueena. Rakennusala kattaa lähes koko korttelin, jolloin tarkemmassa suunnittelussa ja pitkällä aikavälillä alueelle voidaan kehittää useita vaihtoehtoisia ratkaisuja ja toimintoja.

Vaikutukset ilmastoon

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakenteen keskelle ja hyödyntää siten olemassa olevia katu- ja yhdyskuntatekniikan verkostoja. Alueen soveltuu erinomaisesti suunnitelluille toiminnoille (koulu ja päiväkot), sillä alueen saavutettavuus kevyellä liikenteellä ja julkisella liikenteellä on hyvä. Kaavamääräyksillä edistetään kestävän elämäntavan mahdollistavia valintoja suosimalla kevyttä liikennettä ja rakentamalla kulkuverkostot yhtenäisiksi ja turvallisiksi. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varaudutaan suosimalla pihoilla ja pysäköintialueilla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevesien viivytykapasiteettia on rakennettava 1 m³ / 100 m²

läpäisemätöntä uutta pintaa kohti.

Kaava mahdollistaa uuden Vaisaaren koulun rakentamisen. Vaisaaren koulun hankesuunnitelmassa on arvioitu mm. eri lämmitysmuotojen ja runkomateriaalivaihtoehtojen ilmastovaikutuksia.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen etäisyys Nesteentiestä on noin 100 metriä. Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole sellaisia ympäristön häiriötekijöitä, jotka tulisi huomioida kaavassa.

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Y-27 Yleisten rakennusten korttelialue.

- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 100 k-m² tai vähintään käyttötarkoituksen edellyttämä määrä.
- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava rakennusjärjestyksen mukaisesti tai vähintään käyttötarkoituksen edellyttämä määrä.
- Korttelialueella tulee huomioida pelastusajoneuvojen esteetön pääsy rakennusten luokse. Pelastustiet tulee osoittaa asemapiirroksen yhteydessä.
- Ajo pysäköintipaikoille ja huoltoliikenne korttelialueella tulee järjestää niin, että niistä ei aiheudu vaaraa jalan ja pyörällä liikkuville. Huoltoalueet tulee rajata rakentein niin, että muuta asiatonta liikennettä ei ajaudu kulkuväylille.
- Uudisrakentamisen on sopeuduttava ympäröivään kaupunkiympäristöön rakennusten koon, kattomuodon, rakennusmateriaalien ja ulkoseinien pintakäsittelyn suhteen.
- Korttelialueen pihoiden ja pysäköintipaikoiden tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevesien viivytykskapasiteettia on rakennettava 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti.

LPA-33 Autopaikkojen korttelialue.

- Alue on tarkoitettu saattoliikennettä varten. Alueelta on rakennettava turvallinen jalankulkuyhteys korttelin (numero) toiminnoille.
- Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.

VP Puisto.

5.6 Nimistö

Asemakaavaan ei sisälly muuta uutta nimitystä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteuttamistavasta on laadittu havainnepiirros.

Liite 2: Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuu-
tos on saanut lainvoiman. Toteuttaminen ei edellytä katujen tai yhdyskuntatekniikan verkoston lisärakentamista, mutta tarvittaessa nykyiset korttelialueella olevat johdot tulee siirtää. Vaisaaren koulun hankesuunnitelmassa alustava arvio on, että koulun rakentaminen käynnistyy vuonna 2024. Vanha koulu puretaan vuonna 2025 ja koulun piha ja pysäköintialue rakennetaan vuonna 2026.

Raisiossa 29. päivänä syyskuuta 2021

Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

Outi Pekkala

Maankäyttöjohtaja

Olli Arvola

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus_ja_maankaytto

RAISIO

01:027 Vaisaaren koulu

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm	4.3.2021	
Ehdotuspvm	29.9.2021	
Hyväksymispvm	§	hyväksyjä
Kaava-alueen pinta-ala	5,3896	
Uutta kaavaa	0,0000	
Kaavanmuutosta	5,3896	

käyttö- tarkoitus	kaava-alue			tehok- kuus e=	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa		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	
Y	4,4460	100,0	22230	0,50	1,9792	9896	2,4668	12334	1
Y YHT.	4,4460	82,5	22230	0,50	1,9792	9896	2,4668	12334	1
VP	0,2783	100,0					0,2783		
P (VP)		0,0			0,1202		-0,1202		
U (VU)		0,0			2,3912		-2,3912		
V YHT.	0,2783	5,2			2,5114		-2,2331		
LPA	0,1234	18,5			0,4171		-0,2937		1
kadut	0,2091	31,4			0,1645		0,0446		
kevyt liikenne	0,3328	50,0			0,3174		0,0154		
L YHT.	0,6653	12,3		0,00	0,8990		-0,2337		1
YHT	5,3896	100	22230	0,41	5,3896	9896	0,0000	12334	2

RAISIO
VAISAAREN KOULU
TILASTOLOMAKE

LIITE 1

