

RAISION KAUPUNKI

RUOKSUVUORI 2

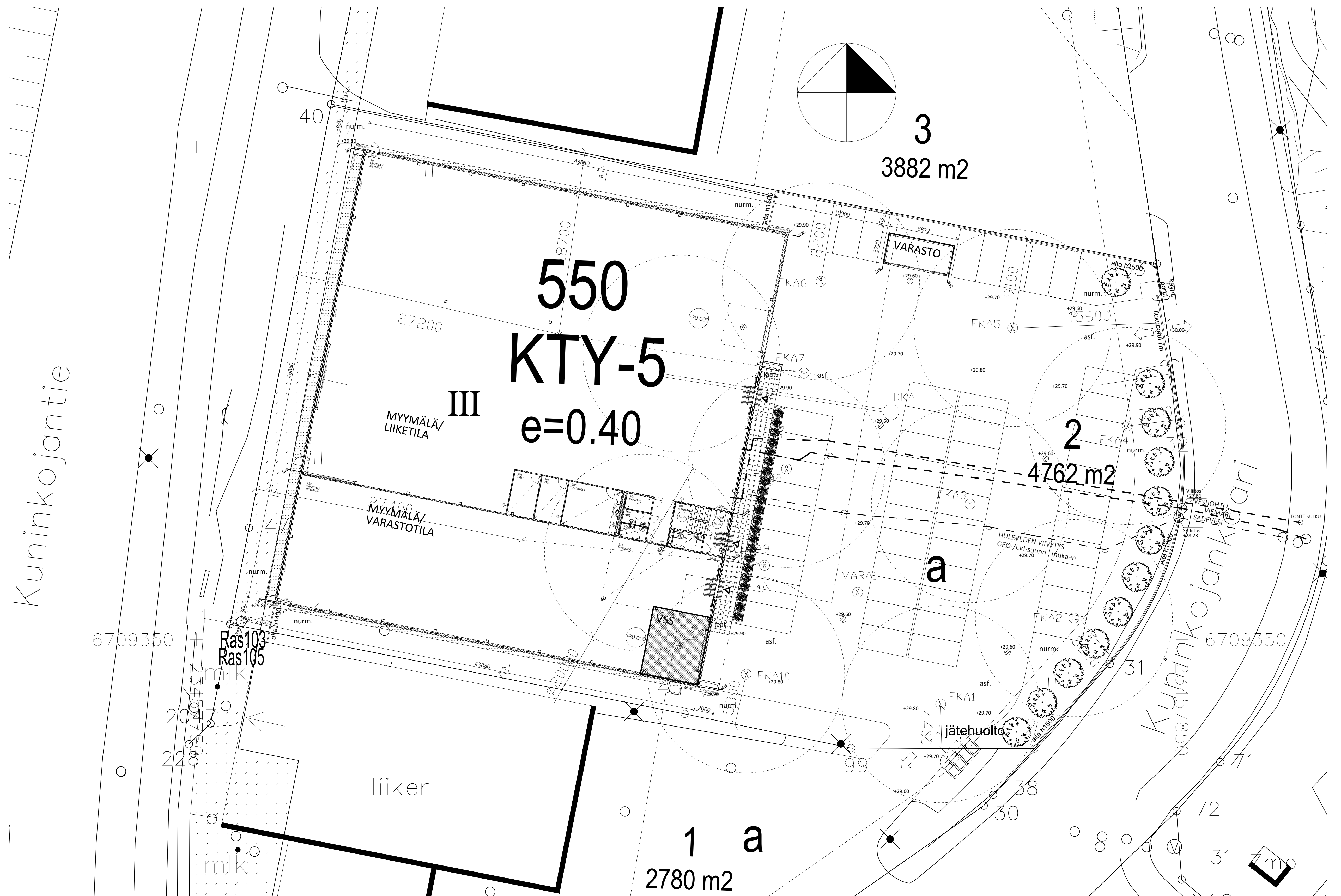
Kaavatunnus 05:016

ASEMAKAAVA:
kaupunginosa: 5 (Kuninkoja)
kortteli: 546-550
sekä erityis-, katu- ja virkistysalueet.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
kaupunginosa: 5 (Kuninkoja)
kortteleita: 527-528
sekä katu- ja virkistysalueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:
kaupunginosa: 5 (Kuninkoja)
kortteli: 528, 551
sekä erityis-, katu- ja virkistysalueet.

Kortin yhtäläiseksi Raision kaupunginvaltuuston 16.6.2008 pöytäkirjan 88 §:n kohdalla tekemän päätöksen mukaisesti.
Käytössä 24.7.2008
Pöytäkirjanpitiäjä Pasi Vahtera
Kaava tulee voimaan 1.8.2008



Kuninkojantie

Kuninkojankatu

KUNINKOJANKAARI 3

RAISIO
KAUPUNGINOSA 5 KUNINKOJA
KORTTELI 550
TONTTI 2

TONTIN PINTA-ALA 4762 m²
TONTIN RAKENUSOIKEUS (e 0.40) 1905 m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA: P2
SUOJAUSTASO: 2
PALOVAIKALUUSLUOKKA: 1
LÄMMITYSTAPA: MAALÄMPÖ
ILMANVAIHTO: KORKEINEN ILMANVAIHTO LÄMMÖNTALTEENOTOLLA

SAVUNPOISTO
RAKENNUS VARUSTETAAN PAINO/OMAISELLA SAVUNPOISTOLLA
PORRAHUONE: SAVUNPOISTOKKUNA
LIKE- JA VARASTOTILAT: PAINOVOIMAINEN SAVUNPOISTO, SAVUNPOISTOLUKKIJEN KAUITA
Savunpoistokäyt. 1200x1000mm (2.50m²), tekninen pinta-ala 1.95m² (Ovivent. T1) 8-kpl.
savukäytöt 1413.5m² 564.5m², savunpoistopinta-ala 14.88m² 5.58m² +1%
TEKN.TILAT (IV-kanavointi) SAVUNPOISTOKKUNAT

RAKENNUS VARUSTETAAN SÄHKÖISELLÄ AUTOMAATTISELLA PALOILMOITUSJÄRJESTELMÄLLÄ
YHTIYES VESIKATOLLE: SÄSAPUOLINEN

RAKENNETAAN

KELLARI (VSS, tekn.tilat)	139.0 m ²
1 KERROS	2057.0 m ²
2 KERROS (toimistoparvi)	150.0 m ²
3 KERROS (IV-tekniikka)	208.0 m ²
KOKONAISKERROSALA	2534.0 m ²
TILAVUUS	19010.0 m ³
ERILINEN VARASTORAKENNUS (renpas säilytyk)	22.0 m ² (230.0 m ³)

LIKE- JA VARASTORAKENNUS

KOKONAISKERROSALA	2534.0 m ²
RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA*	2187.0 m ²

*SELVITYS RAKENNUSOIKEUDELLISESTA KERROALASTA:

KOKONAISKERROSALA	2534.0 m ²
TEKN.TILAT (kellariv. 3.krs)	313.0 m ²
VSS-TILAT	34.0 m ²
RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA YHTEENSÄ	2187.0 m ²

AUTOPAIKAT:
1 AP/50 as K-m² (liike- ja toimistotilat) 2187.0m² / 50
(varastotilat, 1 AP/150 as K-m²) 44 AP

TOTEUTETAAN:
Autopaikka määrä ylitää vaatimuksen lasketun koko rakennuksen osalta kokonaan suuremmalla (liike- ja toimistotilat) määrällä.

PIHA-AITA
PIHA-ALUE AIDATAAN 1500mm METALLISÄIDEIDALLA. VÄRI MUSTA. AITA VARUSTETAAN KÄYNTIPORTILLA JA 7m LEVEÄLLÄ LIUKUPORTILLA (ajoneuvoliikennettä varten). AITA TYYPPI JA PORTIT YHTENÄISÄ VIEREISEN TONTIN KANSSA

VÄESTÖSUOJALASKELMA

SUOJAN SUOJALUOKKA S1	25.0 m ²
VÄDITTÄVÄ SUOJANPINTA-ALA 2500 m ² x 1%	25.0 m ²
HENKILÖMÄÄRÄ 25.0m ² 0.75m ² /henk	33 henk
SUOJAHUONEITA	1kpl
VARAINEN SUOJATILA	25.0 m ²
MIEH. SUOJATILA	5.0 m ²
SUKKUTELTIA	2.5 m ²
ILMANVAIHTOLAITTEISTOT IVL-145	1.5m ²
VÄESTÖSUOJATILA YHTEENSÄ	34.0 m ²

VARUSTUS:
- KÄYMÄLÄKOMEROT 2x0.7m²
- VARAVESISÄILIÖT 1x 25.0x 375.0 L
- JÄTEASTIAT 15x 25.0 x 3= 125.0 L
- KEITTIÖVARAUS 2.0 m²

VÄESTÖSUOJA VARUSTETTU YHDELLÄ HÄTÄPOISTUSLUUKULLA JOKA TOIMII SAVUNPOISTONA
NORMAALIAIKANA VSS-TILAT TOIMII RAKENNUKSEN (SOS. JA) VARASTOTILAINA
NORMAALIAIKANA VSS-VARUSTUS SÄILYTTÄÄN ILMANVAIHTOLAITTEISTON TILASSA
VALMUSTILAN SIIRTYTTÄESSÄ PURETAAN:
- KEVEN VÄLISEINÄT
- IV-LAITTEIDEN SUOJASEINÄT
- KÄYTTÄVÄLLÄ SUOJANVEIN EDESSÄ OLEVA IRTOLATTIA

KOSTEUDENHALLINTAJÄRJESTELMÄ KUIVAKETJU 10

POIKKEUKSET MÄÄRÄYKSIÄ:

RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS:
TONTIN RAKENNUSOIKEUS 4762m² x 0.40= 1905m², RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA 2187.0m² - RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS 282.0m², 14.8%
RAKENNUS YLITTÄÄ VÄHÄISELTÄ OSIN (36m²) RAKENNUSALUEEN RAJAN KUNINKOJANKAAREN PUOLELLA

MUUTA:
ETAISYKSET VIEREISIIN RAKENNUKSIIN AIT 8m (4-6m)

KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000

Asemakaavamerkinnit ja -määräykset:

AP-38 Asuinpienalojen korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa yksitasuista pientaloa, paritaloja ja kytkettyä pientaloa.
- Rakennusten tulee mitoitellaan sekä julkisivujen ja vesikaton materiaalin, muotojen ja värien suhteen olla ajopuoleissa muun rakennetun ympäristön kanssa.
- Asuinrakennus tulee sijoittaa rakennusalueelle, vähintään 4 m etäisyydellä naapuritontin rajasta.
- Pihalle tulee toteuttaa asuntokohtainen, näkyvillä suojattu oleskelualue, jolla päivämäärä ei ylitä 55 dB(A).
- Virkistysalueeseen rajoittuvat korttien osat on korkeuspuoleltaan sopeutettava ympäröivän maaston ja istutettava kasveja käyttäen soveltuvin inotuksin.
- Maanpinnan korkeusasetmiä ei saa muuttaa siten, että toimenpide aiheuttaa kaupunkivallista tai -rakenteellista haittaa. Valumavesien johtaminen on järjestettävä tontilla.
- Alueella tulee rakentaa asuntoa kohteen kaksi autopaikkaa.

A0-94 Erillispientalojen korttelialue.

- Tontin koon oltessa yli 1500 m² rakennuskoekuden enimmäismäärä on yhdelle omakotitalolle 300 m².
- Tontin kokonaisrakennuskoekuden voidaan sijoittaa kahteen erilliseen omakotitaloon.
- Rakennusten tulee mitoitellaan sekä julkisivujen ja vesikaton materiaalin, muotojen ja värien suhteen olla ajopuoleissa muun rakennetun ympäristön kanssa.
- Asuinrakennus tulee sijoittaa rakennusalueelle, vähintään 4 m etäisyydellä naapuritontin rajasta ja talousrakennus vähintään 2 m etäisyydellä naapuritontin rajasta.
- Maaston korkeusvaihteluiden salliessa voidaan erittäin puolel kellarikerroksen alasta rakentaa kerroksalaa laskeutavaksi tilaksi, jos kellarikerroksen rakennuskoekutta osoittavaa murtokulkua ei ole enikseen määritelty.
- Pihalle tulee toteuttaa näkyvillä suojattu oleskelualue, jolla päivämäärä ei ylitä 55 dB(A).
- Virkistysalueeseen rajoittuvat korttien osat on korkeuspuoleltaan sopeutettava ympäröivän maaston ja istutettava kasveja käyttäen soveltuvin inotuksin.
- Maanpinnan korkeusasetmiä ei saa muuttaa siten, että toimenpide aiheuttaa kaupunkivallista tai -rakenteellista haittaa. Valumavesien johtaminen on järjestettävä tontilla.
- Alueella tulee rakentaa asuntoa kohteen kaksi autopaikkaa.

K-33 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia.
- Rakennuksen Kuninkojantien puoleisen julkisivun materiaalina tulee käyttää pääosin lasia, muiden julkisivujen materiaalina tulee käyttää lasia ja tumman harmaata metalli-lynyä tai kiviä.
- Varasto- ja huoltomääräin käytettävät korttelinosat on näkösuojattava istutuksilla ja tumman harmaaksi maalatulla aidoilla.
- Alueella tulee rakentaa pysäköintipaikkoja 1 ap / liike- ja toimistotilojen 50 k-m² kohti.
- Maanpinnan korkeusasetmiä ei saa muuttaa siten, että toimenpide aiheuttaa kaupunkivallista tai -rakenteellista haittaa. Valumavesien johtaminen on järjestettävä tontilla.

KTY-5 Toimistorakennusten korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja tuotantorakennuksia ja niiden yhdistelmiä.
- Varastotiloja ei saa rakentaa enempää kuin 30% toteutuneesta kerroksalista.
- Toimisto ei saa aiheuttaa ympäristöhaittoja.
- Korttelialueelle ei saa sijoittaa elintarvikkeiden piiriin kuuluvia myymälöitä.
- Rakennukset ja rakennet on rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat pihaa liikenteen melulta.
- Rakennusten tulee olla laaksoittaisia tai laaksoittomaisia.
- Korttelissa 528 Ohikukujan puoleisten julkisivujen pääasiallinen materiaali on tumman harmaa metalli.
- Korttelissa 551 Ohikukujan puoleisten julkisivujen ja korttelissa 550 Kuninkojantien puoleisten julkisivujen materiaalina tulee käyttää pääosin lasia, muiden julkisivujen materiaalina tulee käyttää lasia ja tumman harmaata metalli-lynyä tai kiviä.
- Varasto- ja huoltomääräin käytettävät korttelinosat on näkösuojattava istutuksilla ja tumman harmaaksi maalatulla aidoilla.
- Alueella tulee rakentaa pysäköintipaikkoja 1 ap / liike- ja toimistotilojen 50 k-m² kohti.
- 1 ap / tuotantotilojen 80 k-m² kohti ja 1 ap / varastotilojen 150 k-m² kohti.
- Maanpinnan korkeusasetmiä ei saa muuttaa siten, että toimenpide aiheuttaa kaupunkivallista tai -rakenteellista haittaa. Valumavesien johtaminen on järjestettävä tontilla.
- Tontin pintojen tulee olla vettä läpäiseviä.

VV Lähivirkistysalue.

VV-6 Lähivirkistysalue.

- Taajamametsä.
- Alueella ei saa tehdä avohakkuita.
- Avokielit ja kielitot tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.
- Alueelle tulee laatia viheralue suunnitelmaa ja se tulee toteuttaa ympäröivän alueiden rakentamisen mukaan.
- Alueelle voi sijoittaa teknisiä laitteita vain niille osoitetuille paikoille.

EV Suojaviheralue.

SM-2 Muinaismuistolaus.

- Alueen kaivaminen, peittäminen tai muu muuttaminen on muinaismuistolaus nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on pyydyttävä Museoviraston lausuntoon.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosa raja.

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosaan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

KUNINKOJANTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

40 Rakennuskoekuden kerrosalanimittinä.

240-a/1160 Merkinnän ensimmäinen osa osoittaa asuinrakennukseen osoitetun kerroksalain ja toinen osa taouarakennukseen osoitetun kerroksalain.

II Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.

XkuX Murtokulkun roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerroksalain luettavaksi tilaksi ja murtokulkun roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerroksalain luettavaksi tilaksi.

e=0,40 Tehokkuusluku eli kerroksalain suhde tontin pinta-alaan.

27.30 Viernöröitävän tilojen alin sallittu korkeusasetmiä tontilla.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kinnin.

Rakennusala, johon tulee rakentaa auton säilytyspaikka. Alueella saa sijoittaa lisäksi asuinseinä liittyy työ- tai aputiloja.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelleen rakennuksen ulkoseinän sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden läikennemäärä vastaan on oltava vähintään 30 dB(A).

Merkinnällä varustetuilla rakennusalan osilla julkisivun korkeuden tulee olla 10 m, sekä rakennuksen julkisivun tulee muodostaa vähintään 70% rakennusalan rajan piteudesta, topia osalla julkisivun rakennetta jätetään vähintään 3 m korkeusena.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Ohjeellinen yhdyksuuntateknistä huolta palvelevan laiteilain alue.

- Sijaintipaikka on tarkistettava ennen rakentamista sellaiseksi, ettei laitteiden sijaintipaikka aiheuta haittaa maisemalle, luonnonololle tai virkistysominnalle.

Luonnonvaraisena säilytettävä ja kasvipaikan mukaisesti kasvivalluudella täydennettävä alueen osa.

Ohjeellinen istutettava ja huoltoilussa kunnossa pidettävä alueen osa.

Istutettava puuri.

Katu.

Jalanikulle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jalanikulle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Väliseisä jalanikulle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ohjeellinen ajoyhtäys.

Maanalainen johto varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.

Liikennealueen raja.

Ulkoilureitti.

Maisemointiva alueen osa.

Raision kaupungin teknisen keskuksen kaavoituspalvelut
4. päivänä maaliskuuta 2008.

Kaavoituspäällikkö
Sirpa Salmi

ESITYS OSA	KORTTELIALUE	TONTTI/PAIK	PAIKKOSUUNNITELMA	PAIKKOSUUNNITELMA	LAUSUNTO
5 KUNINKOJA	550	2	PAIKKOSUUNNITELMA	28.05.2021	1/8
KAUPUNGINOSAN	5		ASEMAPIRUSTUS		1:2000
KAUPUNGINOSAN	5		ASEMAPIRUSTUS		1:2000

KUNINKOJANKAARI 3
Kuninkojankaari 3
RAISIO

FOCUS 94467
ARK 002-001