

Kerttulanmäen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos

Kaupunkikehitysjaosto 13.02.2023 § 11
68/10.02.03/2023

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski,
etunimi.sukunimi@raisio.fi

Kerttulanmäen asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

Alue sijaitsee Kerttulan kaupunginosassa noin 1,5 km Raision torilta pohjoiseen. Varsinaisena suunnittelualueena on Kerttulantien, Voudinkadun, Rauman valtatie, Kaupinkadun ja Tehokujan rajaama alue. Alue on tarkoitus kaavoittaa pääosin pienimittakaavaiseksi asuinalueeksi ja osin toimitila-alueeksi Keskikaupungin osayleiskaavan mukaisesti. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Kerttulantien katualuetta sekä Kerttulan koulun kortteli, joiden osalta korttelinrajat päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Suunnittelualueen pohjoisosaan rakennetaan uusi asuinkerrostalokortteli, jossa on yhteensä neljä V-kerroksista kerrostaloa. Kerrostalojen eteläpuoliselle alueelle muodostetaan kuusi rivitalotonttia. Rivitalot ryhmitellään maastonmuodot ja asuntojen yksityisyys huomioiden. Alueen lounaiskulmassa oleva iso omakotitalotontti ehdotetaan jaettavaksi kahtia. A-laiturien toimitilakorttelia laajennetaan lännen suuntaan. Kaavaluonnoksessa on rakennusoikeutta asuinkerrostaloille 7200 k-m², rivitaloille 5750 k-m², omakotitaloille 500 k-m², liike- ja toimistorakennuksille 5 550 k-m² (ei muutu nykyisestä kaavasta) ja yleisille rakennuksille noin 11 200 k-m² (ei muutu nykyisestä kaavasta). Uutta asuinrakennusoikeutta on siten yhteensä 13 450 k-m².

Alueen kolme metsäistä kalliomäkeä sijoittuvat tonttialueille, mutta ne rajataan rakennusalojen ulkopuolelle istutettavaksi alueen osaksi. Osa Marjamäen tilan vanhoista rakennuksista suojellaan uusien asuinkortteleiden piharakennuksina. Asuntojen ja pihatilojen melusuojaus toteutetaan keskittämällä autosuojat melun puolelle. Kerttulantien varressa varaudutaan kevyen liikenteen väylän rakentamiseen myös tien itäpuolelle. Uusia tontteja varten rakennetaan noin 130 metriä pitkä uusi katu. Toimitilakorttelin ja asuintonttien välissä oleva vesihuoltolinja säilytetään ja merkitään viheralueelle / rasitteena tonteille. Tarkemmat kaavamääräykset suunnitellaan ehdotusvaiheessa. Kaavatyön yhteydessä laaditaan vähintään 500 k-m² uutta rakennusoikeutta saavien yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset. Yksityisten maanomistajien välillä tehdään tilusvaihto.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan luonnos ja havainnekuvia. Animaatioita esitellään kokouksessa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunkikehitysjaosto merkitsee Kerttulanmäen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen tietoonsa saatetuiksi.

Päätös Niko Toivonen ehdotti Elisa Vuorisen kannattamana, että selvitetään mahdollisuus säilyttää enemmän kalliota ja puustoa.

Hannele Lehto-Laurila ehdotti Jarmo Rosaman, Elisa Vuorisen ja Niko Toivosen kannattamana, että selvitetään mahdollisuus alikulkuun asuinalueelta Kerttulan puolelle.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotukset hyväksyä yksimielisesti. Saatuaan myönteisen vastauksen puheenjohtaja totesi, että kaupunkikehitysjaosto merkitsi Kerttulanmäen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen tietoonsa saatetuiksi Niko Toivosen ja Hannele Lehto-Laurilan ehdotukset huomioiden.

Kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.58.