

Raision kaupungin 6. kaupunginosan (Kuloinen) kortteleita 6057 ja 6058 sekä virkistys- ja katualueita koskevan asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon hyväksyminen (Heinäajanpuisto)

Tekninen lautakunta 9.12.2014 § 141

”Heinäajanpuisto, asemakaavan muutosluonnos

Toimistoarkkitehti Juha Virola 2.12.2014:

Heinäajanpuiston kaavanmuutosalue on suuruudeltaan noin 1,4 hehtaaria ja se sijaitsee Raision 6. kaupunginosassa (Kuloinen) Sarkamaantien ja kauppakeskus Myllyn eteläpuolella, Raision torilta n. 2,2 km itäkoilliseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitukset ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, katualuetta sekä virkistysaluetta.

Liike- ja toimistorakennuksille osoitettu tontti ja pieni osa virkistysalueesta on yksityisomistuksessa. Naantalın Aurinkoisen kiinteistö sijaitsee kaupungin vuokratontilla. Kaupunki omistaa suurimman osan virkistysalueesta.

Naantalın Aurinkoisen tontti on epäkäytännöllisen kapea ja pysäköinnin ja huolto liikenteen järjestäminen on siksi hankalaa. Kaupunki on vuokrannut kyseisen tontin ja Vetikonon välisen kapean puistokaistaleen pysäköintiongelman helpottamiseksi. Konditoria-/ravintolarakennuksen mahdollinen laajentaminen helpottuisi merkittävästi, mikäli tonttiin lisättäisiin lisämaata myös sen itäpuolelta.

Kaavamuutosalueen toiselle tontille on kaavailtu kaksikerroksista palvelutaltoa, jonka luonnossuunnittelu on parhaillaan käynnissä. Luonnossuunnitelmissa rakentaminen sijoittuu lähelle katualueita ja muodostaa suojaisen sisäpihan. Tontin nykyinen rakennusoikeus ei kuitenkaan mahdollista esitetyn kaltaista kaksikerroksista ratkaisua. Lisämaan liittäminen tonttiin ja suhteellisesti Naantalın Aurinkoisen tonttia vastaava rakennusoikeus olisivat edellytys suunnitellun palvelutalohankkeen toteuttamiselle.

Kaavanmuutoksella kahden korttelin välissä oleva kapea viherkaistale ja lyhyt kadun pätkä liitetään edellä mainittuihin tontteihin, jolloin muodostuu yksi yhtenäinen korttelialue. Korttelin pääkäyttötarkoitus pysyy keskeiseltä sisällöltään samana. Rakennusoikeus kasvaa suhteessa kasvaneisiin tontteihin, mutta pysyy Naantalın Aurinkoisen osalta tehokkuusluvulla mitattuna samana ($e=0,50$) ja nousee palvelutalotontin osalta 30 prosentilla ($e=0,40$ □ n. $e=0,52$). Nykyisen kaavan mukaisilla korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 4077 k-m². Kaavanmuutoksella alueelle tulisi rakennusoikeutta noin 7000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku pysyy samana.

Tontteihin liitettävä viherkaistale ei nykyisellään palvele käyttötarkoitustaan kovinkaan hyvin kapeudestaan ja sijainnistaan johtuen. Tonttien suurentamisesta huolimatta niillä mahdollisesti toteutuva uudisrakentaminen ei sijoitu lähemmäs Heinäajanpuiston rivitaloasutusta kuin mitä nykyinenkin asemakaava sallisi. Palvelutalotontin ja rivitaloasutuksen väliin edelleen jäävä viheralue on hyvin metsäinen ja tarjoaa näkösuojaa alueiden välille.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta merkitsee Heinäajanpuiston asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Tekninen lautakunta 29.9.2015 § 114

”Heinäajanpuisto, asemakaavan muutosehdotus

Toimistoarkkitehti Juha Virola 23.9.2015:

Heinäajanpuiston asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 18.12.2014–16.1.2015, jona aikana luonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä. Caruna Oy antoi lausunnon, jonka mukaan sillä ei ole huomautettavaa kaavamutoksesta.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu muutosluonnoksen pohjalta. Samalla on huomioitu palvelutalohankkeen tarkentuneet luonnossuunnitelmat, joiden keskeinen uusi vaatimus on tarve sijoittaa ainakin osa asuintiloista kolmeen kerrokseen.

Asemakaavan muutosehdotukseen korttelin rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on muutettu kolme kerrosta (III). Tämä on katsottu tarkoituksenmukaiseksi palveluasuntorakentamista silmällä pitäen sekä kaupunkikuvallisen jäntevöittämisen kannalta. Korttelin rakentamisen korkeus vastaa tällöin paremmin Sarkamaantien pohjoispuolisten rakennusmassojen korkeutta.

Asemakaavamutoksessa kahden korttelialueen välinen kapea viherkaistale ja toinen kapea viherkaistale Vetikonojan varresta (yhteensä 4123 m²) sekä vähäinen määrä katualuetta liitetään tontteihin, jolloin muodostuu yksi, maankäytöltään tarkoituksenmukaisempi korttelialue. Korttelin päämääräys (K-36, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) sallii myös palveluasuntorakentamisen.

Kaavan toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista Risto Villan ja kaupungin välillä.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta hyväksyy Heinäajanpuiston asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan.

Mikäli asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia tai kaavaehdotuksen tarkistaminen on niiden perusteella vähäistä, kaavaehdotus saatetaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Heinäajanpuisto, asemakaavan muutosehdotus

Toimistoarkkitehti Paula Aantaa 27.11.2018:

Asemakaavan muutosehdotus oli teknisessä lautakunnassa 29.9.2015 ja julkisesti nähtävillä 14.10.–12.11.2015. Kiinteistön 680-6-6056-1 omistajan edustaja oli kuitenkin ilmoittanut, että palvelutalosta tehdään uudet suunnitelmat ja asemakaavaa on vielä tarkistettava, jotta hanke voi toteutua.

Asemakaavan toinen muutosehdotus on laadittu ensimmäisen muutosehdotuksen pohjalta. Palvelutalohankkeen suunnittelua on jatkettu ja taloudelliset kriteerit on otettu huomioon. 80 asuntoa sisältävän palvelutalon kerrosala olisi 4700 m² ja vanhan säilytettävän omakotitalon kerrosala 150 m². Kerrosalaa lisätään 4200 m²:stä 4850 m²:iin. Rakennusten kerroskorkeudeksi sallitaan III u 1/4.

Liikerakennuksen tonttia kasvatetaan hieman, jotta rakennuksen laajentamisen jälkeen huoltoliikenne pääsee ajamaan talon ympäri. Rakennusoikeus vähenee 2800 m²:stä 2500 m²:iin. Liikerakentaminen toteutuu korkeintaan kahteen kerrokseen ja tilaa tarvitaan pysäköinnille.

Asemakaavamutoksessa kahden korttelialueen välinen kapea viherkaistale ja toinen kapea viherkaistale Vetikonojan varresta (yhteensä 4198 m²) sekä vähäinen määrä katualuetta liitetään tontteihin, jolloin muodostuu yksi, maankäytöltään tarkoituksenmukaisempi korttelialue. Korttelin päämääräys (K-36, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) sallii myös palveluasuntorakentamisen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotilan (leipomo).

Kaavan toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista maanomistajan ja kaupungin välillä.

Liitteinä ovat asemakaavan muutosehdotus ja selostus.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta hyväksyy Heinäajanpuiston asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan.

Mikäli asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia tai kaavaehdotuksen tarkistaminen on niiden perusteella vähäistä, kaavaehdotus saatetaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi

Päätös

Keskustelun kuluessa Niko Toivonen ehdotti, että rakennusalue rajataan siten, että sinne jää viheralue.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava ehdotus, jota ei ole kannatettu, joten vastaehdotus raukeaa kannattamattomana.

Tekninen lautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen yksimielisesti.

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Heinäajanpuiston asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.12.2018 - 11.1.2019. Lausunnon kaavaehdotuksesta ovat antaneet Caruna Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos. Lausunnot merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa. Lausuntojen perusteella ei ollut tarpeen tehdä muutoksia kaavaan. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Selostukseen on tehty seuraavia täydennyksiä ja tarkennuksia:

- täydennetty päivämääriä kohtaan 2.1
- päivitetty maakuntakaavan sisältö kohtaan 3.2.2
- päivitetty uuden rakennusjärjestyksen hyväksymispäivämäärä kohtaan 3.2.5
- päivitetty pohjakartan tilanne kohtaan 3.2.6
- päivitetty ehdotusvaiheen vuorovaikutusmenettelyt kohtaan 4.2
- täydennetty tuotantotilojen autopaikkavaatimus kohtiin 5.1 ja 5.5
- muutettu kattomuotoja koskevia määräyksiä ja lisätty määräys hulevesien viivyttämisestä kohtaan 5.5
- lisäksi on tehty teknisiä tarkistuksia ja kirjoitusvirheiden korjauksia

Kaavakarttaan on tehty seuraavia muutoksia:

- muutettu määräystä kattomuodoista
- lisätty tuotantotiloille autopaikkanoimi
- lisätty määräys hulevesien viivyttämisestä
- tarkistettu nimiön nimitiedot ja päivämäärät

Kaavaan liittyy yksityisen maanomistajan kanssa laadittava maankäyttösopimus ja vuokrasopimuksen päivitys.

Liitteinä ovat asemakaavan muutosehdotuksen kartta ja selostus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että Raision kaupungin 6. kaupunginosan (Kuloinen) kortteleita 6057 ja 6058 sekä virkistys- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos sekä niihin liittyvä tonttijako hyväksytään (Heinäajanpuiston asemakaavan muutos).

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Kristiina Engström ehdotti Emma Lindqvistin kannattamana, että päätökseen lisätään seuraava täydennys: "Rakennusalue rajataan niin, että kallio- ja viheralue säilyy." Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana on tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus. Puheenjohtaja esitti äänestysjärjestykseksi, että kaupunginjohtajan ehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Engströmin ehdotusta kannattavat äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Jari Salonen, Jonni Moislahti, Tanja Parkko, Jarmo Rosama, Satu Rantanen, Niina Äikäs, Mika Koivisto, Mikko Kangasoja, Jukka Rantala) ja 2 ei-ääntä (Kristiina Engström, Emma Lindqvist). Puheenjohtaja totesi, että kaupunginjohtajan ehdotus on tullut kaupunginhallituksen päätökseksi.

