



Kaupunkikehitysjaosto

Aika 03.04.2023 klo 14:02 - 15:25

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Lisätietoja

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 19	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
§ 20	Pöytäkirjantarkastajien valitseminen	4
§ 21	Esityslistan hyväksyminen	5
§ 22	Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 3.4.2023	6
§ 23	Valtuutettu Pipsa Allénin ym. valtuutettujen aloite koskien omakotiasumisen kustannuksia Raisiossa	7
§ 24	Lausunto korkotukilainahakemuksesta, TA-Asumisoikeus, Knuutinkatu 15	10
§ 25	Lausunto korkotukilainahakemuksesta, TA-Asumisoikeus, Knuutinkatu 10	12
§ 26	E18 Kaanaan liittymä, asemakaavan muutosluonnos	14

Kaupunkikehitysjaosto

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Rosama Jarmo Salonen Jari Kangasoja Mikko	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen	saapui klo 14.58 § 26 jälkeen
	Karsikas Eila Lehto-Laurila Hannele Vuorinen Elisa Heikkilä Pekka	jäsen jäsen jäsen varajäsen	
Poissa	Toivonen Niko		
Muu	Vainio Eero Mattila Samu Kaitaa Emma Tammilehto Sanna	esittelijä kaupunkikehitysjohtaja kaupunginarkkitehti pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Jarmo Rosama
puheenjohtajaSanna Tammilehto
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

19 - 26 §:t

Pöytäkirjan tarkastus

Jari Salonen
pöytäkirjantarkastajaHannele Lehto-Laurila
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla alkaen
11.04.2023

Kaupunkikehitysjaosto

§ 19

03.04.2023

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunkikehitysjaosto 03.04.2023 § 19

Päätösehdotus Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 20

03.04.2023

Pöytäkirjantarkastajien valitseminen

Kaupunkikehitysjaosto 03.04.2023 § 20

Päätösehdotus Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jari Salonen ja Hannele Lehto-Laurila.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 21

03.04.2023

Esityslistan hyväksyminen

Kaupunkikehitysjaosto 03.04.2023 § 21

Päätösehdotus Asiat käsitellään laaditun esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 22

03.04.2023

Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 3.4.2023

Kaupunkikehitysjaosto 03.04.2023 § 22
7/00.01.02.01/2023

Valmistelija: kaupunginjohtaja Eero Vainio, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

- MDI Kuntakortti 27.3.2023
- Keskustelu kaupunkikehitysjaoston syksyn kokouspäivistä ja kokousten alkamisajoista

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Asiat merkitään tiedoksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali Raisio, kuntakortti 27.3.2023

Kaupunkikehitysjaosto

§ 23

03.04.2023

Valtuutettu Pipsa Allénin ym. valtuutettujen aloite koskien omakotiasumisen kustannuksia Raisiossa

Kaupunginvaltuusto 26.3.2018 § 54

Valtuutettu Pipsa Allén jätti seuraavan aloitteen:

”Pari viikkoa sitten uutisoitiin Omakotiliiton KTI Kiinteistöliitto Oy:llä teettämän tutkimuksen tuloksista, joiden mukaan omakotitalossa asuminen Suomessa on kalleinta Raisiossa. Tutkimuksessa vertailtiin kunta- ja aluekohtaisesti päätettävien kunnallisten maksujen suuruutta. Tutkimuksessa oli mukana 52 kuntaa, joiden asukasluku edustaa 71% suomalaisista.

Tutkimustulokset ovat herättäneet paljon keskustelua kuntalaisten keskuudessa. Tulokset eivät välttämättä anna oikeaa kuvaa kokonaistilanteesta.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Raisiossa selvitetään omakotiasumisen kustannuksiin vaikuttavat keskeiset tekijät verrattuna lähikuntiin (Naantali, Masku, Rusko, Lieto, Kaarina ja Turku). Selvityksen tulokset tulee olla selvillä ensi vuoden budjettia laadittaessa, jotta mahdolliset kilpailutekijät asumiskustannusten vertailussa voidaan ottaa huomioon päätöksenteossa.

Raisiossa 26.3.2018

Pipsa Allén	Jukka A. Rantala
Jari Salonen	Eeva Savola
Harri Seikola	Janette Broberg
Ari Leinonen	Jonni Moislahti
Tanja Parkko	Heikki Laine
Seija Sorsavirta	Jukka Rantala
Jari Pulkkinen	Kimmo Kosonen
Annika Aaltonen	Kristiina Engström
Eija Erasvuo	Niina Äikäs”

Päätös

Aloite merkittiin pöytäkirjaan ja lähetettiin kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Kaupunginhallitus 16.4.2018 § 129

– – Kaupunginhallitus lähettää – – valtuutettu Pipsa Allénin aloitteen koskien omakotiasumisen kustannuksia Raisiossa teknisen keskuksen valmisteltavaksi – –.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 23

03.04.2023

Kaupunkikehitysjaosto 03.04.2023 § 23
486/02.05.00/2023

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Omakotiliitto sekä Kiinteistöliitto ovat toteuttaneet valtuustoaloitteen jättämisen jälkeenkin vuosittain asumisen kustannusten tutkimustaan. Omakotiliiton tutkimuksen, joka on tätä nykyä nimellä Kunnalliset maksut, pohjana käytetään standardoitua tyyppitaloa seuraavanlaisin kriteerein:

- 120 m² suuruinen omakotitalo
- 30 vuotta vanha talo, jonka kantava rakenne puuta
- oma 1000 m² suuruinen tontti
- vesimittari 20 mm, kulutus 135l/asukas/vrk, 3 asukasta
- 1 sekajäteastia 240 l, tyhjennys 2 x kk
- lämmitysmuoto sähkö: lämmitys 14 000 kWh/v
- käyttösähkö 4000 kWh
- sulakekoko 3 X 25 A (yleissiirto)

Tutkimus pitää sisällään tätä nykyä 100 kuntaa, jotka kattavat 84 % Suomen asukasluvusta. Edellä mainitun tyyppitalon osalta on tarkasteltu asumisen kustannuksista seuraavat kunnallisiin maksuihin liittyvät kuluerät:

- kiinteistövero (rakennus + tontti)
- lämmitys (sähkö)
- käyttösähkö
- vesimaksut (talous-, hule- ja jätevesi)
- jätemaksut

Asumisen kustannuksista on poissuljettu asuntolaina, korkokustannukset, vakuutusmaksut, vartiointi- tai korjauskustannukset. Johtuen vallitsevasta markkinatilanteesta, vertailu on tällä kertaa tehty myös ilman sähkön kustannuksia.

Kiinteistöliiton toteuttamassa indeksitalo-vertailussa indeksitalo on standardoitu 10 000 kuutiometrin tilavuudelliseen asuinkerrostaloon, joka on kaukolämmössä. Muut kustannukset (veden, jätteen ja sähkönkulutuksen osalta) on standardoitu keskimääräisiin kulutuksiin. Indeksitalo ei osin vastaa valtuustoaloitteessa esitettyyn omakotitalon asumiskustannuksiin, mutta antaa kuitenkin varsin yhteneväistä kuvaa Raision asumisen kustannuksista. Tästä johtuen indeksitalo-vertailu on soveltuvilta osin lisätty mukaan valtuustoaloitevastaukseen.

Raision sijoitukset edellä mainituissa tutkimuksissa vuosina 2018-2022:

2018

Raisio koko maan kallein (KTI Kiinteistöliiton tutkimus)

Kaupunkikehitysjaosto

§ 23

03.04.2023

-
- | | |
|------|---|
| 2019 | Raisio koko maan 2. kallein (indeksitalo-vertailu) |
| 2020 | Raisio koko maan 5. kallein ja vertailuryhmässään 3. kallein (kunnalliset maksut -vertailu) ja 7. kallein (indeksitalo-vertailu) |
| 2021 | Raisio 7. kallein vertailuryhmässään kunnat 15–25.000 asukasta (kunnalliset maksut -vertailu). Kansallisella tasolla Raisio ei enää top 10 kalleimmissa kunnissa. |
| 2022 | Kunnalliset maksut -vertailussa 35 kuntaa, jossa Raision sijoitus 19. Tämän lisäksi Raisio pudonnut 10 kalleimman kunnan joukosta myös indeksitalo-vertailussa |

Tuoreimmat asumisen kustannuksiin liittyvät vertailut siis osoittavat, että Raisio on parantanut sijoitustaan asumisen kustannuksiin liittyen. Vuotuinen inflaatio sekä kustannustasojen nousu ovat nostaneet asumisen kustannuksia vuosittain, mutta Raisio on onnistunut hillitsemään kunnan omin keinoin asumisen kiinteitä kustannuksia muita verrokkikuntia paremmin. Erityisesti aikaisemmin vertailuissa kalliiksi osoitetut vesimaksut ovat Raisiossa keventyneet aikaisemmista vuosista.

Asumisen kustannusten positiivisen kehityksen ohella kaupunki pärjää hyvin erilaisissa vetovoimavertailuissa, joissa arvioidaan muun muassa vartin keskusta -konseptia ja palveluiden saavutettavuutta 15 minuutin kävelymatkan päästä kotoa. Samaisissa vertailuissa on muun muassa arvioitu, että Raisiossa on kansallisesti mitaten parhaiten saavutettavissa olevat lähimetsät, puistot ja leikkipuistot.

Raision kaupungin väkiluku on kehittynyt vuosina 2020–2022 erittäin positiivisesti. Väkiluku on kasvanut vuosittain 1,5 %, 1,7 % ja 0,6 %. Tuona aikana Raision väkiluku on kasvanut karkeasti tuhannella uudella asukkaalla. Kaupungin vetovoima näkyy suoraan verotulojen kasvuna sekä mm. em. asumisen kustannuksiin liittyvien palvelumaksujen maksavina uusina asiakkaina. Volyymin ja väkiluvun lisääntyessä positiivinen kierre ruokkii itse itseään. Palvelumaksujen alentaminen ja uudelleen tarkasteleminen on huomattavasti helpompaa, kun kustannuksiin osallistuvien joukko kasvaa.

Tällä hetkellä asumisen kustannukset eivät näyttäydy Raision kohdalla vetovoiman esteenä vaan pikemminkin päinvastoin. Kaupunki indikoi tällä hetkellä noin 1 % vuosikasvua väkilukuun myös tuleville vuosille.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto antaa valtuustoaloitteeseen edellä olevan vastauksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 24

03.04.2023

Lausunto korkotukilainahakemuksesta, TA-Asumisoikeus, Knuutinkatu 15

Kaupunkikehitysjaosto 03.04.2023 § 24
263/10.04.00/2023

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

TA-Asumisoikeus Oy pyytää Raision kaupungin lausuntoa asumisoikeuskohteen toteuttamisesta Raisioon lhalan kaupunginosan (7) korttelin 788 tontille 3 osoitteeseen Knuutinkatu 15. Tontille suunnitellaan rakennettavan yhteensä 15 kappaletta rivitaloasuntoja ja niiden keskipinta-ala on n. 71,47 as.m².

Kyseessä on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR-11, joka kuuluu Siirin asemakaava-alueeseen. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 1191 k-m². Alue on rakentunut nyt esitettävien kahden rakennuskohteen tontteja lukuun ottamatta asemakaavan mukaisesti. Nyt esiteltävät hankkeet noudattelevat myös hyväksyttyä asemakaavaa.

Kyseiseltä lhalan korttelialueelta on lyhyt matka Raision kaupungin ydinkeskustaan ja mm. lähikauppa löytyy noin 400 metrin päästä. lhalan alakoulu sekä muut alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueelta on hyvät ajoneuvo- ja kevyenliikenteen yhteydet joka suuntaan ja kaupungin sisäinen joukkoliikennelinja kulkee läheisellä kokoojakadulla eli lhalantiellä. Naantalintien eritasoliittymä on myös hyvin saavutettavissa.

Tontti on ollut erittäin pitkään rakennuttajan omistuksessa ja on kaupungin näkökulmasta erittäin positiivista, että kyseinen tontti lopulta lähtisi rakentumaan.

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on Raisiossa ollut viime vuosina erittäin vilkasta ja muun muassa Turun seudun voimakas työvoiman kysyntä on lisännyt tarvetta entisestään juuri tämän tyyillisille asunnoille. Asumisoikeuskohteita on rakentunut viimeisimmillään lähinnä Kerttulan alueelle, jolloin nämä nyt esitellyt kohteet täydentävät asumisoikeuskohteiden sijaintia myös muualle kuin pelkästään Raision pohjoisiin osiin.

Raision kaupunki puoltaa Knuutinkadulle suunnitellun asumisoikeuskohteen toteuttamista, mikä täydentää hyvin alueen ja koko kaupungin asuntokantaa.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 24

03.04.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Raision kaupunki puoltaa korkotukilainan myöntämistä hankkeelle ja antaa hakemuksesta esittelytekstissä olevan lausunnon.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Korkotukilainahakemus, Knuutinkatu 15

Kaupunkikehitysjaosto

§ 25

03.04.2023

Lausunto korkotukilainahakemuksesta, TA-Asumisoikeus, Knuutinkatu 10

Kaupunkikehitysjaosto 03.04.2023 § 25
264/10.04.00/2023

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

TA-Asumisoikeus Oy pyytää Raision kaupungin lausuntoa asumisoikeuskohteen toteuttamisesta Raisioon lhalan kaupunginosan (7) korttelin 739 tontille 1 osoitteeseen Knuutinkatu 10. Tontille suunnitellaan rakennettavan yhteensä 23 kappaletta kerrostaloasuntoja ja niiden keskipinta-ala on n. 52,85 as.m².

Kyseessä on asuinkerrostalojen korttelialue AK-19, joka kuuluu Vuorelan asemakaava-alueeseen. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 1350 k-m². Alue on rakentunut nyt esitettävien kahden rakennuskohteen tontteja lukuun ottamatta asemakaavan mukaisesti. Nyt esiteltävät hankkeet noudattelevat myös hyväksyttyä asemakaavaa.

Kyseiseltä lhalan korttelialueelta on lyhyt matka Raision kaupungin ydinkeskustaan ja mm. lähikauppa löytyy noin 300 metrin päästä. lhalan alakoulu sekä muut alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueelta on hyvät ajoneuvo- ja kevyenliikenteen yhteydet joka suuntaan ja kaupungin sisäinen joukkoliikennelinja kulkee läheisellä kokoojakadulla eli lhalantiellä. Naantalintien eritasoliittymä on myös hyvin saavutettavissa.

Tontti on ollut erittäin pitkään rakennuttajan omistuksessa ja on kaupungin näkökulmasta erittäin positiivista, että kyseinen tontti lopulta lähtisi rakentumaan.

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on Raisiossa ollut viime vuosina erittäin vilkasta ja muun muassa Turun seudun voimakas työvoiman kysyntä on lisännyt tarvetta entisestään juuri tämän tyyillisille asunnoille. Asumisoikeuskohteita on rakentunut viimeisimmillään lähinnä Kerttulan alueelle, jolloin nämä nyt esitellyt kohteet täydentävät asumisoikeuskohteiden sijaintia myös muualle kuin pelkästään Raision pohjoisiin osiin.

Raision kaupunki puoltaa Knuutinkadulle suunnitellun asumisoikeuskohteen toteuttamista, mikä täydentää hyvin alueen ja koko kaupungin asuntokantaa.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 25

03.04.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Raision kaupunki puoltaa korkotukilainan myöntämistä hankkeelle ja antaa hakemuksesta esittelytekstissä olevan lausunnon.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Korkotukilainahakemus, Knuutinkatu 10

Kaupunkikehitysjaosto

§ 26

03.04.2023

E18 Kaanaan liittymä, asemakaavan muutosluonnos

Kaupunkikehitysjaosto 03.04.2023 § 26
470/10.02.03/2023

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Väylävirasto on käynnistänyt keväällä 2021 Turun kehätien (E18) tiesuunnitelman laatimisen välillä Naantali–Raisio. Tiesuunnitelma perustuu vuonna 2020 hyväksyttyyn yleissuunnitelmaan. Tiesuunnitelman tarkennuttua on ilmennyt asemakaavamuutostarpeita yleissuunnitelman yhteydessä laadittuun E18 Länsiosa -asemakaavaan ja osaan sitä ympäröivistä asemakaavoista. Tiesuunnitelma valmistuu arviolta loppuvuodesta 2023. Tiesuunnitelma voidaan toimittaa Traficomiin (liikenne- ja viestintävirasto) hyväksyttäväksi, kun siihen liittyvät tarvittavat asemakaavamuutokset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa tai vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavamuutosten osalta kaupunkikehitysjaostossa.

E18 Kaanaan liittymä -asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa liikennealueen rajan sijaintia tiesuunnitelman mukaisen Kaanaan eritasoliittymän pohjoisosassa. Eritasoliittymässä Kaanaantien länsipuolella sijaitsevaa suojaviheraluetta (EV) tullaan laajentamaan, koska tiealueen tilatarve pieneni yleissuunnitelmaan nähden. Kaanaantien länsipuolella liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden (K-38 ja K-23) rajaa siirretään, jotta tiesuunnitelmassa esitetyt kevyenliikenteenväylät saadaan sijoitettua liikenne- ja katualueille.

Tämä asemakaavamuutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, sillä kaavamuutoksella ei muuteta rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supisteta virkistysalueita, ei nosteta rakennusoikeutta tai korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, eikä heikennetä ympäristön arvojen säilymistä tai muuteta kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla (MRL 191 §). Asemakaavamuutostyö on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa 29.3.2023.

Kaavahankkeen aikataulutavoitteena on, että

- kaavaluonnos käsitellään keväällä 2023
- kaavaehdotus käsitellään kesällä 2023
- kaava hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa syksyllä 2023.

Liitteinä ovat 3.4.2023 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen luonnos.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 26

03.04.2023

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 3.4.2023 päivätyn kaavaluonnoksen: E18 Kaanaan liittymä, asemakaavan muutosluonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Mikko Kangasoja saapui kokoukseen asian käsittelyn jälkeen klo 14.58.

Liitteet

- [1] E18 Kaanaan liittymän OAS (kk-jaosto 3.4.2023)
- [2] E18 Kaanaan liittymä, asemakaavamuutoksen luonnos (kk-jaosto 3.4.2023)

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.