

Raision kaupungin 2. kaupunginosan (Varpeenseutu) korttelia/tontteja 211/1 – 3, 211/5 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen sekä siihen liittyvän tonttijaon tontille 211/6 hyväksyminen (Lumparla 3)

Kaupunkikehitysjaosto 21.03.2022 § 19

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

Lumparla 3 asemakaavan muutos on ollut vireillä vuodesta 2016. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee Lumparlan kerrostaloalueella Varpeenseudun kaupunginosassa Raision ydinkeskustan länsipuolella. Suunnittelun alkuvaiheessa laadittiin luonnoksia Varpeenkadun eteläpuolella sijaitseviin kortteleihin Länsiraitin ja Tasalankadun välillä. Kaavoituskatsauksessa 2022 kaavamuutos rajattiin koskemaan korttelia 211. Suunnittelualue sijaitsee Tasalankadun ja Varpeenkadun risteuksen kaakkoispuolella ja sen pinta-ala on noin 1,1 ha.

Kaavatyön tarkoituksena on ollut tutkia mahdollisuuksia asuinkortteleiden tiivistämiselle joko nykyisiä lamellitaloja korottamalla tai uusia asuinkerrostaloja rakentamalla. Kumpikaan vaihtoehto ei ole saanut alueen asunto-osakeyhtiöiltä selkeää kannatusta. Taloyhtiöiden kiinnostus lisärakentamiseen on vähäistä / ei ajankohtaista. Alueen luoteiskulmassa sijaitseva toteutumaton kerrostalotontti on Raision kaupungin omistuksessa. Tontilla oleva pientalo on tarkoitus purkaa. Tontin rakentumiskelpoisuutta parannetaan tehokkuutta nostamalla. Korttelialueella sijaitsevan yhteisen pysäköintialueen järjestelyjä selkeytetään tarvittaessa. Tonteilla 2 ja 3 (As. Oy Kuulapuisto ja As. Oy Kuulatalo) todetaan nykyinen tilanne ja päivitetään tarvittaessa kaavamääräyksiä.

Kaavaluonnoksessa kaupungin omistamalle alueelle rakennetaan yksi uusi VIII-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka rakennusoikeus on 3000 k-m² ja lisäksi autosuojille ja talousrakennuksille 350 k-m². Metsäisen mäen lakialue säilyy piha-alueena. Kaupunkikuvallisesti uusi asuinkerrostalo täydentää Lumparlan tornitalojen verkkoa. Pysäköintipaikat sijoitetaan pääosin omalle tontille sekä tarvittaessa korttelin yhteiselle LPA-alueelle. Tonttia laajennetaan 4 metriä pohjoiseen eli Varpeenkadun suuntaan. Tontin laajentaminen huomioidaan Varpeenkadun uudistamissuunnitelmissa. Tarkemmat kaavamääräykset suunnitellaan ehdotusvaiheessa.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan luonnos.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunkikehitysjaosto merkitsee Lumparla 3 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen tietoonsa saatetuiksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 24.10.2022 § 52

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

Lumparla 3 asemakaavamuutoksen kaavaluonnos oli nähtävillä 31.3–29.4.2022. Luonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy ja Raision Vesi Oy. Turku Energialta saatiin sähköpostitse kannanotto lausuntoaajan jälkeen. Turku Energian pyynnöstä korttelialueelle sijoittuville kaukolämpöjohdoille merkitään rasitteet kaavaan. Muilta osin lausunnot merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon kaavan jatkotoimenpiteissä ja tulevassa rakennustoiminnassa. Mielenpitoja, joissa oli useita allekirjoittajia, saapui kahdesta suunnittelualueen naapurissa sijaitsevasta taloyhtiöstä. Mielenpitoissa alueen täydennysrakentaminen 8-kerroksisella asuinkerrostalolla nähdään ympäristön laatua, viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta heikentävänä, koska rakentamaton tontti on toiminut ikään kuin viheralueena. Tiivistelmä lausunnoista ja mielenpitoista sekä niihin laaditut tarkemmat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Lumparla 3 asemakaavan muutoksen kaavaehdotus on laadittu tarkentamalla kaavaluonnosta. Raision kaupungin omistaman tontin 6 rakennusoikeus on kaavaehdotuksessa 2800 k-m² ja lisäksi autosuojille ja talousrakennuksille yhteensä 300 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on VIII. Muilta osin asemakaavassa todetaan nykyinen tilanne ja päivitetään ja yhtenäistetään kaavamääräyksiä.

Kaavaehdotus tulee asettaa ehdotuksena vähintään 30 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville. Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta pyydetään edelleen samoilta toimijoilta kuin luonnosvaiheessakin.

Liitteinä ovat asemakaavaehdotus ja -selostus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Lumparla 3 asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan. Mikäli asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia eikä lausunnoissa ole huomautettavaa tai kaavaehdotuksen tarkistaminen on niiden perusteella vähäistä, kaavaehdotus saatetaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 03.04.2023 § 126
164/10.02.03/2022

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

Lumparla 3 asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.11 - 7.12.2022. Lausunnon kaavaehdotuksesta ovat antaneet Caruna Oy ja Raision Vesi Oy. Turku Energia ei antanut lausuntoa. Kaavaehdotuksesta jätettiin 7 muistutusta. Lausuntojen ja muistutusten sisältö sekä niihin laaditut vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 5.

Selostukseen on tehty seuraavia täydennyksiä ja tarkennuksia:

- täydennetty päivämääriä kohtaan 2.1
- päivitetty ehdotusvaiheen vuorovaikutusmenettelyt kohtaan 4.2 ja lisätty liite 5.

- tarkennettu istutettavien tontin osien kaavamääräystä kohtaan 5.5 kaavakartan muutosten mukaisesti (ks. alla)

Kaavakarttaan on tehty seuraavia muutoksia:

- tarkennettu istutettavien tontin osien määräystä siten, että kasvillisuudessa tulee suosia alueen luontaista kasvillisuutta ja luonnonpuita.
- päivitetty nimiön tietoja

Liitteinä ovat asemakaavan muutosehdotuksen kartta ja selostus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että Rasion kaupungin 2. kaupunginosan (Varpeenseutu) korttelia/tontteja 211/1 – 3, 211/5 ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos sekä siihen liittyvä tonttijako tontille 211/6 hyväksytään (Lumparla 3 asemakaavan muutos).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.