



## Kaupunkikehitysjaosto

Aika 22.05.2023 klo 16:00 - 17:05

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Lisätietoja

Käsitellyt asiat

| §    | Otsikko                                                               | Sivu |
|------|-----------------------------------------------------------------------|------|
| § 35 | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen               | 3    |
| § 36 | Pöytäkirjantarkastajien valitseminen                                  | 4    |
| § 37 | Esityslistan hyväksyminen                                             | 5    |
| § 38 | Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 22.5.2023                  | 6    |
| § 39 | Kotikoivu, asemakaavan muutosluonnos                                  | 7    |
| § 40 | E18 Helpikatu, asemakaavan muutosluonnos                              | 9    |
| § 41 | E18 Ulpukka, asemakaavan muutosluonnos                                | 11   |
| § 42 | Kuloistenniityn palvelukortteli, asemakaavan muutosluonnos            | 13   |
| § 43 | Lausunto korkotukilainahakemuksesta, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy | 15   |
| § 44 | Kaupunkikehitysjaoston kokoukset syyskaudella 2023                    | 17   |

---

**Kaupunkikehitysjaosto**

## Osallistujat

|       | Nimi                                                                                      | Tehtävä                                                                          | Lisätiedot                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Läsnä | Rosama Jarmo<br>Salonen Jari<br>Kangasoja Mikko<br>Karsikas Eila<br>Lehto-Laurila Hannele | puheenjohtaja<br>varapuheenjohtaja<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen                    | saapui klo 16.04 § 38 aikana |
|       | Toivonen Niko<br>Vuorinen Elisa                                                           | jäsen<br>jäsen                                                                   | saapui klo 16.02 § 36 aikana |
| Muu   | Vainio Eero<br>Mattila Samu<br>Kaitaa Emma<br>Tammilehto Sanna                            | esittelijä<br>kaupunkikehitysjohtaja<br>kaupunginarkkitehti<br>pöytäkirjanpitäjä |                              |

## Allekirjoitukset

Jarmo Rosama  
puheenjohtajaSanna Tammilehto  
pöytäkirjanpitäjä

## Käsitellyt asiat

35 - 44 §:t

## Pöytäkirjan tarkastus

Niko Toivonen  
pöytäkirjantarkastajaEila Karsikas  
pöytäkirjantarkastaja

## Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla alkaen 26.5.2023.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 35

22.05.2023

---

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

Kaupunkikehitysjaosto 22.05.2023 § 35

Päätösehdotus                      Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös                                Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 36

22.05.2023

---

**Pöytäkirjantarkastajien valitseminen**

Kaupunkikehitysjaosto 22.05.2023 § 36

Päätösehdotus Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Niko Toivonen ja Eila Karsikas.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Elisa Vuorinen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 16.02.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 37

22.05.2023

---

**Esityslistan hyväksyminen**

Kaupunkikehitysjaosto 22.05.2023 § 37

Päätösehdotus                      Asiat käsitellään laaditun esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

Päätös                                 Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 38

22.05.2023

---

**Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 22.5.2023**

Kaupunkikehitysjaosto 22.05.2023 § 38  
7/00.01.02.01/2023

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

- MDI Kuntakortti 16.5.2023

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Asiat merkitään tiedoksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Hannele Lehto-Laurila saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 16.04.

Oheismateriaali Raisio, kuntakortti 16.5.2023

Kaupunkikehitysjaosto

§ 39

22.05.2023

---

**Kotikoivu, asemakaavan muutosluonnos**

Kaupunkikehitysjaosto 22.05.2023 § 39  
2057/10.02.03/2022

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

Kotikoivun asemakaavan muutos tuli vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa. Suunnittelualue sijaitsee Kerttulan kaupunginosassa reilu puoli kilometriä Raision torilta luoteeseen. Suunnittelualue käsittää yhden kiinteistön (kiinteistötunnus 680-410-8-27) Kalliokujan ja Mäenkujan risteyksen pohjoispuolella. Kiinteistölle on rakennettu omakotitalo. Asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on jakaa omakotitalotontti kahdeksi tontiksi. Rakennusoikeutta korotetaan ympäristön tonttien mukaiseksi.

Kaavaluonnoksessa kiinteistö on jaettu kahdeksi tontiksi (koot noin 1134 ja 1658 m<sup>2</sup>). Rakennusoikeutta kummallakin tontilla on ympäristön tonttien mukaisesti 250 k-m<sup>2</sup>.

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 §).

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan luonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 22.5.2023 päivätyn kaavaluonnoksen: Kotikoivu, asemakaavan muutosluonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 39

22.05.2023

---

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

[1] Kotikoivu, OAS (kk-jaosto 22.5.2023)

[2] Kotikoivu, asemakaavan muutosluonnos (kk-jaosto 22.5.2023)

Kaupunkikehitysjaosto

§ 40

22.05.2023

---

**E18 Helpikatu, asemakaavan muutosluonnos**

Kaupunkikehitysjaosto 22.05.2023 § 40  
733/10.02.03/2023

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 Helpikatu -asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa katualueen rajan sijaintia tiesuunnitelman mukaisesti. Helpikadun liittyminen Montiskalankadulle tarvitsee lisää tilaa risteyksen ympäristössä. Lisätila saadaan pienentämällä korttelia 844.

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 syksyllä 2023
- kaava hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa syys-talvella 2023

Liitteinä ovat 22.5.2023 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen luonnos.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 40

22.05.2023

---

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 22.5.2023 päivätyn kaavaluonnoksen: E18 Helpikatu, asemakaavan muutosluonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- [3] E18 Helpikatu OAS (kk-jaosto 22.5.2023)
- [4] E18 Helpikatu, asemakaavamuutoksen luonnos (kk-jaosto 22.5.2023)

Kaupunkikehitysjaosto

§ 41

22.05.2023

---

**E18 Ulpukka, asemakaavan muutosluonnos**

Kaupunkikehitysjaosto 22.05.2023 § 41  
735/10.02.03/2023

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 Ulpukka -asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa katu- ja liikennealueen rajojen sijaintia tiesuunnitelman mukaisesti. Eeronkujan katualueelle varataan lisää tilaa Ulpukan paikoitusalueesta. Eeronkujan katualueen mitoitusmuutoksella mahdollistetaan linja-autojen kulku.

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 syksyllä 2023
- kaava hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa syys-talvella 2023

Liitteinä ovat 22.5.2023 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen luonnos.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 41

22.05.2023

---

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 22.5.2023 päivätyn kaavaluonnoksen: E18 Ulpukka, asemakaavan muutosluonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- [5] E18 Ulpukka, asemakaavamuutoksen luonnos (kk-jaosto 22.5.2023)
- [6] E18 Ulpukka, OAS (kk-jaosto 22.5.2023)

Kaupunkikehitysjaosto

§ 42

22.05.2023

---

**Kuloistenniityn palvelukortteli, asemakaavan muutosluonnos**

Kaupunkikehitysjaosto 22.05.2023 § 42  
739/10.02.03/2023

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

Kaavamuutosalue sijaitsee 6. kaupunginosassa (Kuloinen) noin 2,5 km etäisyydellä Raision keskustasta kaakkoon. Kaavamuutos koskee korttelin 6082 tontteja 1–4. Kortteli on vuonna 2021 vahvistuneessa Kuloistenniitty 1 -asemakaavassa osoitettu erilaisille palvelutoiminnoille.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on väljentää sekä päiväkotirakennukselle että kaupalle osoitettua tonttia rakennettavuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi. Alueelle on tarkoitus rakentaa päiväkotia 8:lle lapsiryhmälle, jolloin lapsia voi olla päiväkodissa enimmillään 168. Nykyinen päiväkotitontti on piha-alueeltaan liian ahdas näin suuren päiväkodin toteuttamiseksi. Voimassa olevassa kaavassa esitetty palveluasuntorakentaminen poistetaan asemakaavamuutoksen yhteydessä, jolloin korttelin kokonaisrakennusoikeus vähenee.

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 alkusyksystä 2023
- kaava hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa syksyllä 2023

Liitteinä ovat 22.5.2023 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen luonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 22.5.2023 päivätyn kaavaluonnoksen: Kuloistenniityn palvelukortteli, asemakaavan muutosluonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 42

22.05.2023

---

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- [7] Kuloistenniityn palvelukortteli, OAS (kk-jaosto 22.3.2023)
- [8] Kuloistenniityn palvelukortteli, asemakaavamuutoksen luonnos (kk-jaosto 22.5.2023)

Kaupunkikehitysjaosto

§ 43

22.05.2023

---

**Lausunto korkotukilainahakemuksesta, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy**

Kaupunkikehitysjaosto 22.05.2023 § 43  
738/10.04.00/2023

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

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy pyytää Raision kaupungin lausuntoa asumisoikeuskohteiden toteuttamisesta Raisioon Kuloisten kaupunginosan (6) korttelin 6083 tonteille 2 ja 3 osoitteeseen Perhosenkatu 3 ja 5. Tonteille suunnitellaan rakennettavan yhteensä 74 kappaletta kerrostaloasuntoja. Asuntojen jakaumassa on esitetty rakennettavaksi yhteensä 10 yksiötä, 42 kaksiota ja 22 kolmiota. Asuntojen keskipinta-alaksi muodostuu tällä asuntojakaumalla 55,78 m<sup>2</sup>.

Kyseessä on asuinkerrostalojen korttelialue AK-47, joka kuuluu Kuloistenniitty 1 asemakaava-alueeseen. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 2650 k-m<sup>2</sup> per tontti sekä autopaikoitukselle varattu 220 k-m<sup>2</sup> per tontti. Alue on vielä toistaiseksi rakentumatta. ARA-lausuntopyyntöön kohdentuvien tonttien välittömässä läheisyydessä on järjestetty kaupungin tontinluovutuskilpailu, jonka valintapäätöksiä kolmen rakennettavan tontin osalta tehdään touko–kesäkuun 2023 aikana.

Nyt esiteltävät hankkeet noudattelevat hyväksyttyä asemakaavaa.

Kyseiseltä Kuloisten korttelialueelta on lyhyt matka Raision kaupungin ydinkeskustaan sekä Turun puolella sijaitsevalle Länsikeskuksen alueelle. Lähikauppa löytyy tällä hetkellä noin kilometrin päästä. Lisäksi Kuloistenniityn alueelle on kaavoitettu tontti omallekin lähikaupalle. Niin alakoulu kuin päiväkotipalvelut ovat hyvin saavutettavissa. Päiväkotikin on kaavoitettu Kuloistenniityn alueelle. Alueelta on erinomaiset ajoneuvo- ja kevyenliikenteen yhteydet joka suuntaan ja seudullinen joukkoliikennelinja kulkee tonttien vierestä.

Tontit ovat olleet rakennuttajalla alueen kaavallisen yhteiskehittämisen johdosta suunnitteluvaraussopimuksella varattuna kohtuullisen pitkään ja on kaupungin näkökulmasta erittäin positiivista, että kyseiset tontit lopulta lähtisivät rakentumaan.

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on Raisiossa ollut viime vuosina erittäin vilkasta ja koko Turun seudun voimakas työvoiman kysyntä on lisännyt tarvetta entisestään juuri tämän tyylisille asunnoille. Asumisoikeuskohteita on rakentunut viimeisimmillään lähinnä Kerttulan alueelle. Kahdelle kohteelle on vastattu puoltavasti myös lhalan alueelle. Nämä nyt esitetyt kaksi kohdetta täydentävät asumisoikeuskohteiden sijaintia monipuolisemmin ympäri Raisiota.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 43

22.05.2023

---

Raision kaupunki puoltaa Perhosenkadulle suunniteltujen asumisoikeuskohteiden toteuttamista, mikä parantaa alueen ja täydentää koko kaupungin asuntokantaa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

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

Päätös

Elisa Vuorinen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden peruste hallintolain 28 § 1 mom. 5 kohta (yhteisöjäävi). Vuorinen on Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n hallituksen jäsen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Korkotukilainahakemus, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy

Kaupunkikehitysjaosto

§ 44

22.05.2023

---

**Kaupunkikehitysjaoston kokoukset syyskaudella 2023**

Kaupunkikehitysjaosto 22.05.2023 § 44  
2160/00.01.02.01/2022

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

Raision kaupungin hallintosäännön 155 §:n mukaan toimitellaan päättää kokouksensa ajan ja paikan. Kaupunkikehitysjaoston kokoukset pidetään pääsääntöisesti kaupungintalolla kokoushuoneessa ja/tai sähköisinä etäkokouksina. Ylimääräisiä kokouksia pidetään tarvittaessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto päättää, että jaoston syksyn 2023 kokoukset pidetään seuraavasti:

23.8. klo 16  
25.9. klo 14  
25.10. klo 16  
11.12. klo 14

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto keskusteli kokouspäivistä ja päätti yksimielisesti, että syksyn 2023 kokoukset pidetään seuraavasti:

ke 23.8. klo 16  
ti 26.9. klo 16  
ke 25.10. klo 15.30  
ma 11.12. klo 14

Lisäksi päätettiin pitää seminaari syksyn aikana.

---

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 35, § 36, § 37, § 38, § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44**

### **Muutoksenhakukielto**

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