

## Ihalanmutka, asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkikehitysjaosto 03.05.2023 § 31

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

Ihalanmutkan asemakaavan muutos tuli vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa. Suunnittelualue sijaitsee Ihalan kaupunginosassa noin kaksi kilometriä Raision torilta kaakkoon. Suunnittelualueita rajaavat likimääräisesti Ihalantie, Knuutinkujan, Mullintien varren pientalokiinteistöt ja Rahikuja. Asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta.

Tavoitteena on tiivistää tontinkäyttöä tutkimalla voimassa olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrää sekä uudelleenmassoittelua. Kaavaluonnoksessa pääkäyttötarkoitus säilyy ennallaan eli asuinrakennusten korttelialueena (A). Autopaikkojen korttelialue (LPA) liitetään osaksi tonttia ja siihen sijoitetaan korttelin autopaikat. Rakentamisedellytyksiä parannetaan kaavamääräysten muutoksilla. Rakennusalan rajoja väljennetään. Suurin sallittu kerrosluku korotetaan kolmesta neljään. Rakennusoikeus on 3800 k-m<sup>2</sup> (=10% lisäys). Lisäksi sallitaan autosuojien rakentaminen. Alueelle on tarkoitus rakentaa kaksi uutta asuinrakennusta. Asuinrakennukset sijoitetaan Ihalantien varteen. Tarkemmat kaavamääräykset suunnitellaan kaavaehdotuksen yhteydessä. Suunnitelma perustuu maanomistajan luonnoksiin rakennussuunnitelmista, jotka ovat kokousasian oheismateriaalina.

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.

Oheismateriaalina on maanomistajan alustavat luonnokset (asemapiirros ja julkisivut) alueen rakennuksista.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 3.5.2023 päivätyn kaavaluonnoksen: Ihalanmutka, asemakaavan muutosluonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös Jari Salonen ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Kaupunkikehitysjaosto päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 3.5.2023 päivätyn kaavaluonnoksen: Ihalanmutka, asemakaavan muutosluonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös Esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 3.5.2023 päivätyn kaavaluonnoksen: Ihalanmutka, asemakaavan muutosluonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.
4. päättää, että kaavaluonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.

Niko Toivonen ehdotti, että rakennusala supistetaan siten, että havainnekuvan mukainen rakentaminen ja sijoittelu sallitaan, mutta rakennusten sijoittaminen esitettyä lähemmäs viereisiä pientaloja estyy, mikäli rakentaminen toteutetaan esitetyn mukaisena. Toivosen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti Niko Toivosen ehdotuksella lisättyinä.

Pidettiin tauko asian käsittelyn aikana klo 18.04-18.17.

Kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.31.

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

Ihalanmutkan asemakaavamuutoksen kaavaluonnos oli nähtävillä 31.8.–15.9.2023. Kaikille avoin yleisötilaisuus järjestettiin 31.8.2023 klo 18–19.30 valtuustosalissa. Tilaisuuteen osallistui 10 lähialueen asukasta. Tilaisuudesta on laadittu muistio. Kaavan valmisteluvaiheen ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana jätettiin yhteensä kuusi mielipidettä. Osa mielipiteistä on saapunut samoilta henkilöiltä ja osassa

mielipiteistä on useita allekirjoittajia. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Caruna Oy:ltä. Varsinais-Suomen ELY-keskus lähetti mielipiteen, ja Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, että ei anna lausuntoa. Raision Vesi Oy:n kanssa on keskusteltu sähköpostitse. Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite 1).

Kuulemisen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset:

- Rakennusoikeuden määrä on muutettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi. Rakennusoikeus asuinrakennuksille yhteensä 3440 k-m<sup>2</sup>.

- Rahikujan alkupäässä on katualue levennetty 12 m levyiseksi eli tontin raja siirtyy 3 metriä idemmäksi. Rahikujan kehittämistoimenpiteet suunnitellaan Ihalantien kehittämissuunnitelman yhteydessä, joka on käynnistymässä.

- Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräykset. Kaavamääräykset laaditaan joustavasti siten, että alueelle voidaan toteuttaa rivitaloja ja/tai enintään IV-kerroksisia kerrostaloja. Asuinkerrostalot tulee sijoittaa Ihalantien varteen. Kaavamääräyksillä sopeutetaan uudet rakennukset olemassa olevaan ympäristöön.

Kaavamuutos on vaikutukseltaan vähäinen, joten kaavaehdotus tulee asettaa ehdotuksena vähintään 14 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville. Lausunnot pyydetään Caruna Oy:ltä ja Raision Vesi Oy:ltä. Kaavan hyväksyy kaupunkikehitysjaosto.

Liitteinä ovat asemakaavaehdotus ja -selostus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Ihalanmutkan asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.