

Leilikallio 2, asemakaavamuutoksen ehdotus

Kaupunkikehitysjaosto 07.12.2022 § 60

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

Leilikallio 2 asemakaavan muutos on ollut vireillä vuodesta 2008, laajennettuna vuodesta 2012. Kaavaluonnos oli nähtävillä vuonna 2011, jonka jälkeen kaavatyö on ollut pysähdyksissä. Alueen kunnallistekninen verkosto on rakennettu osittain vuonna 2013. Kaavamuutosalue sijaitsee noin viisi kilometriä Raision keskustasta itään Kuninkojan kaupunginosassa. Aluetta rajaavat likimääräisesti lännessä Vahdontie ja sen varressa olevat nykyiset pientalokiinteistöt, pohjoisessa Ruskon raja ja idässä ja etelässä Turun raja.

Suunnittelualue on vanhaa louhinta- ja murskausaluetta. Alue on varattu voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuustoiminnalle (TY-10) ja tuotanto- ja varastorakennuksille (TY-29). Kaavamuutosalue ei ole rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on parantaa alueen toteuttamisedellytyksiä selkeyttämällä katuverkkoa ja yhtenäistämällä korttelialueita.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualan ympäri kiertävästä katulenkistä on luovuttu, ja liikennöinti hoidetaan kahdella pistokadulla. Voimassa olevan asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita liitetään osaksi tontteja. TY-alueiden rakennusoikeudet säilytetään ennallaan ($e=0.25-0.40$). Alueen eteläosaan Turun rajaa vasten on lisätty kapea vihervyöhyke. Yleiskaavan mukainen virkistysreittiyhteys sijoittuu alueen keskelle Leilikallionkadun varteen. Tarkemmat kaavamääräykset suunnitellaan ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan alueen rakentamisen vaikutuksia Pomponrahkan Natura 2000 - alueeseen. Kaavamääräykset tarkistetaan tarvittaessa suoympäristön suojelutoimenpiteitä edistäviksi.

Liitteinä ovat päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen luonnos.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunkikehitysjaosto merkitsee Leilikallio 2 asemakaavamuutoksen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä uuden kaavaluonnoksen tietoonsa saatetuiksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

Leilikallio 2 asemakaavamuutoksen toinen kaavaluonnos oli nähtävillä 20.12.2022–18.1.2023. Luonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy, Raision Vesi Oy, Turun kaupunki ja Ruskon kunta. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja yksi maanomistaja jättivät mielipiteet. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, että kaavamuutos ei anna aiheutta lausunnon antamiseen. Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite 1).

Kaavatyön aikana on laadittu hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Natura-arviointi ja vesihuollon sekä katujen yleissuunnittelu. Niiden sekä saatujen lausuntojen ja mielipiteiden ja maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaan on tehty seuraavat tarkennukset:

- Kaavaehdotukseen lisätty kaavamääräykset.
- Kaavamuutosalueeseen on otettu mukaan Vuoritien alkupään kiinteistöt. Vuoritien katualue linjataan siten, että ajantasakaavassa Vuoritien pohjoispuolella oleva viheralue liitetään osaksi tontteja.
- Leilikalliontien katualuetta on laajennettu hulevesien viivytystarpeiden vuoksi (=sen kaakkoispuolella ollut kapea VL-alue on liitetty osaksi katualuetta).
- Alueen kaakkoisosassa Turun rajaa vasten ollut kapea lähivirkistysalue on muutettu suojaviheralueeksi (EV-6), jonne saa sijoittaa tonttien välisiä ajoyhteyksiä. Ajoyhteyksien rakentamisessa tulee huomioida alueella olevat maanalaiset johdot sekä hulevesien johtamisreitit.
- Kaavaehdotukseen on täydennetty ohjeelliset aluevaraukset hulevesien johtamiselle ja viivyttämiseksi.
- Lisätty maaperän pilaantumista ja puhdistamista koskevat kaavamääräykset.
- Muuntamoiden rakennusalat (et) on tarkistettu siten, että ne eivät ole ristiriidassa maanalaisten johtojen sekä hulevesireittien kanssa.
- Vuoritien nimi säilytetään Vuoritienä (kaavaluonnoksessa nimenä oli Vuorikatu)

Alueen kokonaisrakennusoikeus on 35 180 k-m². Kaavatyön yhteydessä laaditaan yksityisten maanomistajien kanssa tarvittavat sopimukset.

Kaavaehdotus tulee asettaa ehdotuksena vähintään 30 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville. Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta pyydetään Caruna Oy:ltä, Raision Vesi Oy:ltä, Turun kaupungilta, Ruskon kunnalta, ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Leilikallio 2 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.