

Raision kaupungin 11. kaupunginosan (Somersoja) korttelia 1177 sekä katualuetta koskevan asemakaavamuutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon hyväksyminen (Karukkokatu)

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2023 § 93

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

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 21.8.2023 käynnistää Karukkokadun alueen asemakaavamuutoksen laatimisen. Kaavahanke tuli vireille kuulutuksella 29.8.2023.

Alue sijaitsee 11. kaupunginosassa (Somersoja) Kantokangas 2 -kaava-alueella ja käsittää korttelit 1177 ja 1178 sekä Karukkokadun katualuetta. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia muutosalueen maankäyttöä Kantokankaan yritysalueen toimintojen ja Raision yritystonttitarjonnan monipuolistamiseksi. Tarkoitus on muodostaa alueelle nykyistä väljempää rakennuspaikkoja. Samalla mahdollistetaan alueelle pienen lämpölaitoksen (enintään 20 MW) toteuttaminen. Muutoksella alueelle rakennettavien katualueiden määrä vähenee.

Kaavahankkeen aikataulutavoitteena on, että

- kaavaluonnos käsitellään talvella 2023
- kaavaehdotus käsitellään talvella 2024
- kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa keväällä 2024

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos.

Oheismateriaalina on kaavaluonnoksen havainnekuva.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 11.12.2023 päivätyn kaavaluonnoksen: Karukkokatu, asemakaavan muutosluonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 06.03.2024 § 16

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

Karukkokatu asemakaavamuutoksen kaavaluonnos oli nähtävillä 22.12.2023 - 22.1.2024. Luonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä. Luonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy ja Raision Vesi Oy. Tiivistelmä lausunnoista sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Karukkokatu asemakaavan muutoksen kaavaehdotus on laadittu tarkentamalla kaavaluonnosta. Kaavaehdotuksessa korttelialueelle on osoitettu energiahuollon aluetta, jolle voidaan sijoittaa lämpölaitoksen

toiminnan edellyttämiä rakennuksia ja rakennelmia (EN-1) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-35). Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Rakennusoikeudet on merkitty tehokkuusluvuin. Kaavaan on lisätty ohjaavia määräyksiä kaupunkikuvallisista tavoitteista ja hulevesien käsittelystä. Kaavaan osoitettiin katualuetta, jotta Karukkokadulle voidaan toteuttaa kääntöpaikka.

Kaavaehdotus tulee asettaa ehdotuksena vähintään 30 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville (MRA 27 §).

Lausunnot asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydetään Caruna Oy:ltä, Raision Vesi Oy:ltä ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Liitteinä ovat asemakaavaehdotus ja selostus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy 6.3.2024 päivätyn Karukkokatu 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 27.05.2024 § 198
1161/10.02.03/2023

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

Karukkokadun asemakaavamuutoksen ehdotus oli nähtävillä 13.3.-11.4.2024. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausunnot saatiin Caruna Oy:ltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta. Raision Vesi Oy ilmoitti, ettei sillä ole täydennettävää luonnosvaiheen lausuntoon. Sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) että Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti, ettei se jätä kaavaehdotuksesta lausuntoa. ELY-keskus kuitenkin kommentoi, että luontoarvoja ja ilmastonmuutoksen vaikutustenarviointia on selostuksessa tarpeen selvittää huolellisemmin.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos totesi lausunnossaan, että pelastustoiminta ja pelastusyksiköillä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella. Kortteleiden rakennusalat ovat merkitty laajoiksi, mikä edellyttää rakennussuunnittelussa huomioimaan riittävät pelastusreitit kiinteistöille. Kunnallistekniikan suunnittelussa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Caruna totesi lausunnossaan, että Rauman valtatie varteen on tunnistettu tarve uudelle 110 kV voimajohdolle palvelemaan kasvavaa sähkön kapasiteettitarvetta. Caruna toivoi kaava-alueen itäreunaan sijoitettavaksi valtatie suuntaisesti suunnitellulle johdolle johtoaluevarauksen. Lisäksi Caruna pyysi mahdollisuutta sijoittaa sähköjakelun laitteita korttelialueille. Caruna totesi, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Oy toivoi tiedoksisaantia, kun asemakaava saa lainvoiman.

Varsinais-Suomen ELY-keskukselta pyydettiin uudelleen kommentit Caruna Oy:n lausunnossa esitetyn johtotarpeen vuoksi. ELY:stä todettiin, että jos suunniteltuun voimajohtoon liittyvät rakenteet sijoittuvat moottoritien suoja-alueelle, tulee tähän hakea poikkeamista Pirkanmaan ELY-keskukselta. Koska maantie on tässä kohtaa moottoritietä, on sen suoja-alue lähtökohtaisesti 50 metriä lähimmän ajoradan keskeltä mitattuna. Maantien suoja-alueesta on päätetty tiesuunnitelman yhteydessä. Poikkeamishakemusta varten on asiasta pyydettävä lausuntoa naapurin kuulemisesta Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikennevastuualueelta.

Finavian kanssa neuvoteltiin erikseen mahdollisen lämpölaitoksen piipun toteuttamisesta suhteessa Turun lentoaseman toimintaan.

Kaavaan tarkistettiin seuraavat asiat viranomaislausuntojen ja -kommenttien perusteella:

- Lisätty varaus voimajohdon toteuttamiselle.
- Pienennetty TY-korttelialueen rakennustehokkuutta $e=0.5$:stä $e=0.40$:ään ja tarkistettu tontille sijoittuvaa mainostornia koskevaa määräystä voimajohtovaruksen vuoksi pienentyneen rakennusalan takia.
- Lisätty molemmille korttelialueille mahdollisuus sijoittaa sähköjakelun puistomuuntamo.
- Lisätty EN-korttelialueen merkintään mahdollisuus varastoida haketta kasoissa sekä edellytys pyytää rakennuslupahakemuksesta lausunto ilmailulaitos Finavialta.

Kaavaselostukseen:

- Täydennettiin päivämääriä kanteen ja kohtaan 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.
- Tarkistettiin rakentamisen määrä ja kaavamerkintöjen sisällöt kohtiin 2.2 Asemakaava, 5.2 Mitoitus sekä 5.7 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset.
- Täydennettiin kohtia 3.1 Yleiskuvaus (luonnonympäristön osalta), 4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (ehdotusvaiheen osalta), 5.5 Ilmastovaikutusten arviointi sekä 6.2 Asemakaavan toteutus

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että Raision kaupungin 11. kaupunginosan (Somersoja) korttelia 1177 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos ja siihen liittyvä tonttijako hyväksytään (Karukkokatu).

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Henkilöstöjohtaja Piia Syvänen, sivistysjohtaja Leena Laakso ja tietohallintojohtaja Eero Rostiala poistuivat kokouksesta tämän asian jälkeen klo 17.38.

Pidettiin kokoustauko tämän asian jälkeen klo 17.38-17.48.