

Myllypellon koulu, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkikehitysjaosto 08.04.2024 § 29

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

Myllypellon koulun asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 29.3.2023.

Alue sijaitsee Pirilän (10.) kaupunginosassa ja vähäiseltä osin Kerttulan (3.) kaupunginosassa noin 1,5 km metrin etäisyydellä Raision torilta länteen. Suunnittelualueita rajaavat likimääräisesti Raisiontie ja Raisionkaari ja lisäksi alue ulottuu noin 150 metriä Kuuanojan länsipuolelle. Suunnittelualue on Raision kaupungin omistuksessa. Raisionkaaren varressa on asfaltoitu pysäköintialue, mutta muilta osin alue on nykyisellään tasaista peltoa. Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa uuden noin 700 oppilaalle suunnitellun yhtenäiskoulun rakentamisen.

Raision kouluverkon kehittäminen perustuu palveluverkkoselvityksen mukaiseen aluemalliin. Myllypellon koulun tarveselvitys on valmistunut alkuvuodesta 2024. Asemakaava laaditaan samanaikaisesti koulun suunnittelun kanssa.

Kaava laaditaan määräyksiltään väljänä, jolloin aluetta voidaan kehittää tulevaisuudessa monipuolisena julkisten palveluiden alueena. Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) rakennusoikeus on $e=0.50$ ja suurin sallittu kerrosluku on IV. Kuuanojan länsipuolinen alue on lähivirkistysaluetta (VL), jonne sallitaan myös palloilukenttien ja lähiliikuntapaikkojen rakentaminen. Raisionkaaren katualueella varaudutaan kevyen liikenteen verkoston täydentämiseen sekä saattoliikenteen järjestelyihin.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Raision Vesi Oy:ltä, Caruna Oy:ltä, ympäristöterveydenhuolloilta (terveystarkastajat), Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan luonnos.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 8.4.2024 päivätyn kaavaluonnoksen: Myllypellon koulu, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 6
327/10.02.03/2024

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

Myllypellon koulun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 10.5.–11.6.2024. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy, Raision Vesi Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, TUKES (turvallisuus- ja kemikaalivirasto), Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus. Lisäksi yksityishenkilö ja lähiympäristön yritys jättivät mielipiteen. Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite 1).

Myllypellon koulun tarveselvitys on valmistunut 27.2.2024. Kaavatyötä on edistetty samanaikaisesti Myllypellon koulun hankesuunnitelman kanssa. Kaavaehdotuksen pohjaksi on laadittu useita selvityksiä:

- Raisio Myllypelto arkeologisen kohteen tarkastus / Raision museo Harkko, Jari Näränen, 13.5.2024
- Takapellonkadun liikenneympyrätarkastelu – raportti ja suunnitelma, Afry, 3.6.2024
- Raisiontien ja Raisionkaaren liittymän toimivuustarkastelu, Destia, 30.1.2025
- Myllypellon koulun liikennemeluselvitys, A-insinöörit Oy, 9.12.2024
- Raisio konsernin tehdasalueen ympäristömeluselvityksen päivitys 7.11.2024
- Myllypellon koulun rakentamisen vaikutus hulevesien hallinnan tarpeeseen, Sweco, 8.4.2024
- Raision puorinventoinnit ja Järvenniityn alueen luontoselvitys, Sweco, 18.12.2024.

Selvitysten, koulun hankesuunnitelman ja saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan on tehty seuraavat tarkennukset:

- Kaava-alueen rajausta on tarkennettu: Raisiontie sisällytetään kaava-alueeseen ja merkitään kaduksi. Alueen rajausta lounaiskulmassa on tarkennettu siten, että kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Raision kaupungin omistamalle alueelle. Y-korttelialueen korttelinraja on siirretty vähintään 10 m etäisyydelle Kuuanojasta ja rakennusalan raja 4 m etäisyydelle korttelinrajasta. Raisionkaaren katualuetta on laajennettu kiertoliittymän rakentamista varten Takapellonkadun risteyksessä ja risteyksen kaakkoispuolinen VL-alue on lisätty katualueen laajennuksen vuoksi kaava-alueeseen. Kaava-alue (Y-korttelialuetta) on supistettu suunnittelualueen pohjoisosassa.
- Kaavamääräyksiin on lisätty mahdollisuus sijoittaa puistomuuntamo joko Y-korttelialueelle tai lähivirkistysalueelle.
- Hulevesiä koskeviin määräyksiin on lisätty: ”Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Viivytyksrakenteen purkuvirtaaman tulee vastata luonnontilaista” ja ”Vähintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta tulee säilyttää viheralueena tai muutoin vettä läpäisevänä alueena. Rakennusluvan yhteydessä tulee

esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma, jossa viivytyskapasiteetin määrittely perustuu alueelliseen hulevesiselvitykseen ja -suunnitelmaan.”

- VL-alueella huoltorakennusten etäisyyttä koskevaa määräystä on tarkennettu siten, että etäisyyden tulee olla vähintään 20 m ”asemakaavoittamattoman alueen tai eri käyttötarkoitusalueen rajasta”.

Kaavaehdotus tulee asettaa ehdotuksena vähintään 30 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville. Lausunnot pyydetään Caruna Oy:tä, Raision Vesi Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, TUKES:ilta (turvallisuus- ja kemikaalivirasto), Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja lisäksi Turun museokeskukselta.

Liitteinä ovat kaavaehdotus ja -selostus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Myllypellon koulun asemakaavan ja asemakaavam muutoksen 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.