



## Kaupunkikehitysjaosto

Aika 11.02.2025 klo 16:00 - 19:17

Paikka Kaupungintalon Elmshorn-kokoushuone / sähköinen etäkokous

Lisätietoja Kokoustauko klo 18.00-18.07

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
§ 2	Pöytäkirjantarkastajien valitseminen	4
§ 3	Esityslistan hyväksyminen	5
§ 4	Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 11.2.2025	6
§ 5	Kaupungin luovuttamien omakotitonttien määräaikainen takaisinlunastus	7
§ 6	Myllypellon koulu, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus	9
§ 7	Tasalantanhu, asemakaavan muutosehdotus	13
§ 8	Kuloistenniityn tontinluovutuskilpailu, rivitalotontit - kilpailuohjelma luonnos	15
§ 9	Lausunto korkotukilainahakemuksesta, Raision Vuokra-asunnot Oy, Kuloistenkorento	17
§ 10	Kaupunkikehitysjaoston lausunto Raision kaupungin rakennusjärjestysehdotuksesta	18

---

**Kaupunkikehitysjasto**

## Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Lehto-Laurila Hannele Hurmerinta Teija Kangasoja Mikko Rosama Jarmo Toivonen Niko Aso Janne	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen	etäyhteydellä     poistui klo 17.01 § 5 aikana
	Jormanainen Juha	varajäsen	
Poissa	Salonen Jari Lindqvist Emma		
Muu	Vainio Eero Mattila Samu Tammilehto Sanna	esittelijä kaupunkikehitysjastojohtaja pöytäkirjanpitäjä	poissa § 5 esittelijä § 5

## Allekirjoitukset

	Hannele Lehto-Laurila puheenjohtaja	Sanna Tammilehto pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	1 - 10 §:t	
Pöytäkirjan tarkastus	Mikko Kangasoja pöytäkirjantarkastaja	Juha Jormanainen pöytäkirjantarkastaja

## Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla alkaen 18.02.2025.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 1

11.02.2025

---

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 1

Päätösehdotus                      Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös                                      Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 2

11.02.2025

---

**Pöytäkirjantarkastajien valitseminen**

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 2

Päätösehdotus

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Mikko Kangasoja ja Emma Lindqvist.

Päätös

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Mikko Kangasoja ja Juha Jormanainen.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 3

11.02.2025

---

**Esityslistan hyväksyminen**

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 3

Päätösehdotus

Asiat käsitellään laaditun esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

Päätös

Päätettiin käsitellä asia "Kaupungin luovuttamien omakotitonttien määräaikainen takaisinlunastus" asian "Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 11.2.2025" jälkeen. Muutoin asiat päätettiin käsitellä esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 4

11.02.2025

---

**Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 11.2.2025**Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 4  
8/00.01.02.01/2025

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

- MDI Kuntakortti
- Maapolitiikan linjaukset
- Uudisrakentamisen tilanne (yritys- ja asuintontit)
- Kaupunkikehityspalveluiden asiakastyytyväisyyskysely
- V-S maakuntaennuste

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Asiat merkitään tiedoksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Raisio, kuntakortti 4.2.2025  
Varsinais-Suomen Maakuntaennuste 2025

**Kaupungin luovuttamien omakotitonttien määräaikainen takaisinlunastus**

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 5  
196/10.00.02.01/2025

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila ja maankäyttöjohtaja Joonas Kärkkäinen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupunki on luovuttanut omakotitontteja tällä vuosikymmenellä ennätysellisen hyvin. Näistä tonteista valtaosa on rakentunut suunnitelmien mukaisesti ja ajallaan. Tontteja on luovutettu niin uusilta asuinalueilta kuin aikaisemminkin muodostuneilta asuinalueilta. Suhdannevaihteluista sekä tonttien lunastaneiden elämäntilanteiden muutoksista johtuen on edelleen kuitenkin tontteja, jotka eivät ole muutoin kattavasti rakentuneilla asuinalueilla rakentuneet. On tarkoituksenmukaista, että uudet ja vanhat asuinalueet, joihin kaupunkiin on kunnallistekniikkaan investoiden panostanut, rakentuisivat täysimääräisesti.

Onnistuneesta omakotitonttien kaupasta johtuen kaupungilla on tällä hetkellä tarjolla 23 omakotitonttia, mikä vastaa normaalissa taloussuhdanteessa noin kahden vuoden tonttitarvetta. Tilanne ei ole tavoitteiden mukainen, eikä kaavoituksen myötä ole tarjolla nopeaa helpotusta tonttivalikoiman laajentumiseen. Kaupungin tonttiluovutuksissa on lupa myydä tontti tai vuokraoikeus eteenpäin, kaupungin suostumuksella. Jälkimarkkinaa kuitenkin hankaloittaa erityisesti myytyjen omakotitonttien eteenpäin myyminen, vuokratonteilla on tässäkin suhdanteessa ollut kohtuullinen markkinatilanne ja kysyntä.

Kaupunki on inventoinut vuosina 2020–2024 luovutettujen omakotitonttien kokonaismäärää, jotka ovat vielä rakentumatta. Tontteja on yhteensä 22 kappaletta ja niistä 17 on vuokrattu ja 5 myyty. On mahdollista, että joitain vanhempia tonttiluovutuksia on edelleen rakentumatta, mutta kokonaismäärän kokoluokka pysyy karkeasti ottaen samana.

Tonttien takaisinlunastaminen voidaan toteuttaa vuodelle 2025 osoitettujen määrärahojen puitteissa. Kustannusten kokonaismäärä riippuu tontinhaltijoiden kiinnostuksesta luopua tonteistaan, mutta on suurimmillaan arviolta noin 300.000 euroa. Kaupungin hallintosäännön nojalla maankäyttöjohtaja voi lunastaa maa-alueita, joiden arvo on alle 100.000 euroa. Lunastuskampanjan reunaehtoina pidetään sitä, ettei jo kaupungille maksettuja vuokria tai muita maksuja palauteta. Vuokraoikeuksien osalta voidaan sopia molemminpuolisesta vuokrasopimuksen purusta kampanjan mukaisen lunastusajan jälkeen ja kaupungilta ostetuista tonteista kaupunki sitoutuu kauppahintaan, joka on -10 % kaupungille maksetusta kauppahinnasta.

Lyhyellä aikavälillä kaupungin kustannuksiksi koituvat saamattomat maanvuokratulot sekä takaisinostoista koituvat kauppahinnan maksut.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 5

11.02.2025

---

Pidemmällä aikavälillä, tontit myymällä ja vuokraamalla eteenpäin, kaupungin kustannukset saadaan katettua takaisin tulevina vuosina. Tämän ohella normaalit uudisrakentamisen muut tulot; lupatulot, kiinteistövero jne. saadaan täysimääräisemmin kaupungille tuloutettua.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto päättää hyväksyä määräaikaisen takaisinlunastuskampanjan käynnistämisen. Kampanja toteutetaan aikavälillä 1.4.2025–30.9.2025.

Päätös

Kaupunginjohtaja Eero Vainio poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (esteellisyyden peruste HL 28 § 1 mom. 3 kohta ns. intressijäävi).

Janne Aso poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17.01.

Niko Toivonen ehdotti, että määräaikaista takaisinlunastusta ei toteuteta, vaan noudatetaan kaikille tiedossa olevia läpinäkyviä sopimusehtoja ja tähän liittyviä käytänteitä. Toivosen ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pidettiin tauko tämän asian jälkeen klo 18.00-18.07.

Oheismateriaali

Luovutetut rakentamattomat omakotitontit vuosilta 2020-2023



Kaupunkikehitysjaosto	§ 29	08.04.2024
Kaupunkikehitysjaosto	§ 6	11.02.2025

---

## 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. Suunnittelualuetta rajaavat likimääräisesti Raisiontie ja Raisionkaari ja lisäksi alue ulottuu noin 150 metriä Kuuanojan länsipuolelle. Suunnittelualaue 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

Kaupunkikehitysjaosto	§ 29	08.04.2024
Kaupunkikehitysjaosto	§ 6	11.02.2025

---

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 liikennemeluserveys, A-insinöörit Oy, 9.12.2024

- Raisio konsernin tehdasalueen ympäristömeluserveyksen 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:

Kaupunkikehitysjaosto	§ 29	08.04.2024
Kaupunkikehitysjaosto	§ 6	11.02.2025

---

- 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 viivytykskapasiteetin 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 käyttötarkoituksen 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 asemakaavamutoksen 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.

Kaupunkikehitysjaosto	§ 29	08.04.2024
Kaupunkikehitysjaosto	§ 6	11.02.2025

---

## Liitteet

- 1 Myllypellon koulu, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus (kk-jaosto 11.2.2025)
- 2 Myllypellon koulu, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus (kk-jaosto 11.2.2025)

Kaupunkikehitysjaosto	§ 61	23.08.2023
Kaupunkikehitysjaosto	§ 7	11.02.2025

---

## Tasalantanhun, asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkikehitysjaosto 23.08.2023 § 61

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

Tasalantanhun asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 29.3.2023.

Alue sijaitsee Varppeenseudun kaupunginosassa noin 700 metrin etäisyydellä Raision torilta länteen. Kaavamuutos koskee Raisiontien ja Tanhukadun kulmauksessa olevaa kiinteistöä 680-2-216-4. Kaavamuutosalueeseen sisällytetään tarvittaessa ympäröiviä katualueita. Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia tehostaa Raisiontiehen rajautuvan, Tanhukadun alkupäähän sijoittuvan asuin- ja liikerakennusten korttelialueen maankäyttöä uudisrakennuksen toteuttamiseksi. Nykyiset matalat liikerakennukset on tarkoitus purkaa ja korvata asuinkerrostalolla.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AKL). Suurin sallittu kerrosluku on VI ja Raisiontien varressa II. Rakennusoikeus on yhteensä 2900 k-m<sup>2</sup>, joista asuntojen autosuojia varten tulee varata vähintään 200 k-m<sup>2</sup>. Tonttia laajennetaan liittämällä katualueita osaksi tonttia. Kaavatyön yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan luonnos, joka sisältää myös havainnekuvia.

Oheismateriaalina on maanomistajan viitesuunnitelmat.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 23.8.2023 päivätyn kaavaluonnoksen: Tasalantanhun, asemakaavan muutosluonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto	§ 61	23.08.2023
Kaupunkikehitysjaosto	§ 7	11.02.2025

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 7  
1752/10.02.03/2022

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

Tasalantanhun asemakaavamuutoksen kaavaluonnos oli nähtävillä 1.9.–15.9.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Caruna Oy:ltä ja Raision Vesi Oy:ltä. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, että kaavatyö ei anna aihetta lausunnon antamiseen. Varsinais-Suomen ELY-keskus jätti mielipiteen. Muita mielipiteitä ei saapunut.

Raision Vesi Oy:n ja Caruna Oy:n lausunnoissa esitetyt käytännöt vastaavat nykyisiä toimintatapoja, eivätkä ne edellytä muutoksia kaavaan. Varsinais-Suomen ELY-keskus esitti mielipiteessään huomioita ilmastokestävän rakentamisen edistämisestä kaavamääräyksillä. Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen kohdassa 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.

Tasalantanhun asemakaavan muutoksen kaavaehdotus on laadittu tarkentamalla kaavaluonnosta. Kaavamääräyksiin on tehty vähäisiä tarkennuksia. Rakennusoikeus on yhteensä 3000 k-m<sup>2</sup> eli asuinkerrostalolle 2400 k-m<sup>2</sup> + liiketiloille 300 k-m<sup>2</sup> + autosuojille ja talousrakennuksille 300 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on VI.

Kaavaehdotus tulee asettaa ehdotuksena vähintään 30 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville. Lausunnot pyydetään kuten kaavaluonnoksesta.

Liitteinä ovat asemakaavaehdotus ja -selostus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Tasalantanhun 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.

Liitteet

- 3 Tasalantanhun, asemakaavamuutoksen ehdotus (kk-jaosto 11.2.2025)
- 4 Tasalantanhun, asemakaavamuutoksen selostus (kk-jaosto 11.2.2025)

Kaupunkikehitysjaosto

§ 8

11.02.2025

**Kuloistenniityn tontinluovutuskilpailu, rivitalotontit - kilpailuohjelma luonnos**

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 8  
153/10.00.02.02/2025

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki,  
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Kuloistenniity 1 -asemakaava on saanut lainvoiman 15.12.2021. Kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 31.1.2022 alueen tonttien luovutustavaksi tarjouskilpailun, joka toteutetaan tontin hinnan ja laadullisien kriteerien yhdistelmänä (§ 16). Alueen tonttien luovutusmuotona on vuokraus, jossa vuosivuokra on 5 % hyväksytyt tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. Tarjouskilpailun laadulliset kriteerit valmistelee ja tarjoukset käsittelee kaupunkikehitysjaosto tai sen nimeämä erillinen valintaraati.

Kaavoituspalvelut on aloittanut valmistelun Kuloistenniityn rivitalotonttien suunnittelukilpailun järjestämiseksi vuoden 2025 aikana. Kilpailu järjestetään avoimena tontinluovutuskilpailuna, johon voivat osallistua kaikki tahot, jotka kykenevät suunnittelemaan ja toteuttamaan esittämänsä kilpailukohteen rakennushankkeen tonttikohtaisen rakentamisvelvoitteen mukaisessa aikataulussa.

Kilpailualueita on Kuloistenniityn AR-25 -asemakaavamääräyksellä olevat korttelit 6086, 6087, 6088 ja 6089. Kaikilla alueen tonteilla on rakennusoikeutta 1200 km<sup>2</sup>. Kortteliin 6089 kuuluu kaksi tonttia. Kaikkien tonttien yhteenlaskettu ala on yhteensä 16 hehtaaria.

Liitteenä on kartta, johon on rajattu tontinluovutuskilpailua koskevat korttelit. Oheismateriaalina on voimassa olevat asemakaavamääräykset.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee valmistelun tilan tiedoksi
2. nimeää kilpailun tuomaristoon jäsenet.

Päätös Kaupunkikehitysjaosto päätti yksimielisesti

1. merkitä valmistelun tilan tiedoksi
2. nimetä kilpailun tuomaristoon Hannele Lehto-Laurilan, Mikko Kangasojan ja Niko Toivosen.

Kaupunkikehitysjaosto

§ 8

11.02.2025

---

Liitteet

5 Kuloistenniityn rivitalokorttelit, tontinluovutuskilpailu, kartta

Oheismateriaali

Kuloistenniitty 1 asemakaavan määräykset



Kaupunkikehitysjaosto

§ 9

11.02.2025

**Lausunto korkotukilainahakemuksesta, Raision Vuokra-asunnot Oy, Kuloistenkorento**

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 9  
1425/10.04.00/2024

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

Raision Vuokra-asunnot Oy pyytää Raision kaupungin lausuntoa vuokrakohteen toteuttamisesta Raisioon Kuloistenniityyn, kaupunginosan (6) korttelin 6081 tontille 2 osoitteeseen Kuloistenniitynkatu 9. Yhteensä kerrostaloasuntoja rakennetaan 28 kappaletta ja niiden keskipinta-ala on n. 52,18 as.m<sup>2</sup>.

Kyseessä on nykykaavassa asuinkerrostalojen korttelialue AK-46. Rakennusoikeutta tontilla on 1850 k-m<sup>2</sup> + autokatospaikat 330 k-m<sup>2</sup>. Tontti sijaitsee uudella Kuloistenniityn asuinalueella, jossa parhaillaan rakentuu useita uudiskohteita. Hankkeen sisältö vastaa alueen kaavamääräyksiä sekä rakentamisen muita ehtoja.

Tontin välittömään läheisyyteen on kaavoitettu niin päiväkotikiin kuin päivittäistavarakaupan tontti. Kohde sijaitsee lähellä seudun vilkkainta joukkoliikenteen linjaa. Alueelta on lisäksi erinomaiset ajoneuvo- ja kevyenliikenteen yhteydet moneen suuntaan. Tontti on juuri luovutettu vuokrataloyhtiölle kaupunginvaltuuston päätöksellä ja hankkeen olisi tarkoitus edetä syksyllä 2025.

Alueelle on tällä hetkellä rakenteilla lähinnä asumisoikeuskohteita sekä suunnitelmissa muutamia vapaarahoitteisia hankkeita. Kyseessä olisi alueen ensimmäinen vuokrakohde. Vuokra-asunto-kohteelle on näkemyksemme perusteella hyvä kysyntä, joka tukisi muun muassa Turun seudun voimakasta työvoiman liikehdintää seudulle. Vallitsevassa markkinatilanteessa uuden uudiskohteen rakentamispäätös on erityisen kannatettava asia tällä hetkellä.

Raision kaupunki puoltaa Kuloistenniitylle suunnitellun vuokratalokohteen toteuttamista, mikä täydentää hyvin alueen asuntokantaa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Raision kaupunki puoltaa korkotukilainan myöntämistä hankkeelle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Korkotukilainahakemus, Kuloistenkorento

Lupalautakunta	§ 5	23.01.2025
Kaupunkikehitysjaosto	§ 10	11.02.2025

---

## Kaupunkikehitysjaoston lausunto Raision kaupungin rakennusjärjestysehdotuksesta

Lupalautakunta 23.01.2025 § 5

Valmistelija: rakennustarkastaja Petri Ojanen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Kaupunginvaltuusto on 23.5.2022 § 71 mukaisesti hyväksynyt Raision kaupungin rakennusjärjestyksen. Vuoden 2025 alusta lähtien voimaan tuleva rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen päivittämistä. Rakentamislain 17.1 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. RakL 28 §:n mukaan nykyisin voimassa oleva rakennusjärjestys tulee uudistaa 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi viimeistään kahden vuoden kuluessa lain voimaan tulosta. Kahden vuoden siirtymäajan puitteissa voidaan soveltaa nykyisen rakennusjärjestyksen mukaisia määräyksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu rakentamislain mukaiseksi. Tämä tulisi kuitenkin aiheuttamaan sekaannusta, koska nykyisessä rakennusjärjestyksessä on määräyksiä mm toimenpideluvista, joiden soveltaminen päättyy vuoden 2024 lopussa.

Rakentamislain osalta ympäristöministeriössä on valmisteltu korjaussarja (HE 101/2024). Korjaussarjan ehdotuksen mukaan rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä rakentamisesta säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Kunta voi kuitenkin rakennusjärjestyksessä säädellä myös muiden kuin luvanvaraisten rakennuskohteiden paloturvallisuutta rakennuksen etäisyyttä koskevilla määräyksillä.

Kaupunkikehityspalvelut on valmistellut rakennusjärjestysehdotuksen, johon on tehty rakentamislain edellyttämät muutokset. Samalla rakennusjärjestykseen ehdotetaan tehtäväksi muita tarpeellisia muutoksia.

Valmistelu perustuu kaupungin nykyiseen vuonna 2022 hyväksytyyn rakennusjärjestykseen sekä kuntaliiton laatimaan mallirakennusjärjestykseen, joka on julkaistu 25.9.2024.

Keskeiset muutokset:

Muutokset luvanvaraisuutta koskevaan sääntelyyn:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusjärjestyksellä voitiin vapauttaa toimenpideluvanvaraisuudesta vähäisiä hankkeita. Rakentamislain luvanvaraisuutta on kokonaisuudessaan korotettu paljon (RakL 42 §). Vaikka toimenpiteen toteuttaminen ei vaadi lupaa, niin rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja rakentamiseen liittyviä säännöksiä. Vaikka hanke ei vaadi

Lupalautakunta	§ 5	23.01.2025
Kaupunkikehitysjaosto	§ 10	11.02.2025

---

rakentamislupaa, voi hankkeen toteuttaminen silti vaatia poikkeamispäätöksen asemakaavan- tai rakentamisen määräyksistä.

Lisäksi muutoksia seuraaviin:

- Palovaarallisten rakennuksien etäisyyksistä (7.1)
- Aidat ja niiden tukimuurit (18.2)
- Ilmalämpöpumput (18.5)
- Lintuturvallinen rakentaminen (29 §)
- Pengerrykset, luiskaaminen ja tukimuuri (31 §)
- Polkupyöräpaikat (33.2)
- Varastointitilat (34.2)

Esittelijä Rakennustarkastaja Petri Ojanen

Päätösehdotus Lupalautakunta hyväksyy ehdotuksen uudeksi rakennusjärjestykseksi ja päättää asettaa ehdotuksen nähtäville sekä pyytää siitä lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen Maakuntaliitto
- Museokeskus
- Kuntaliitto
- Väylävirasto
- Raision Vuokra-asunnot Oy
- Raision Vesi Oy
- Naapurikunnat ja -kaupungit
- Raision kaupungin omat lautakunnat

Mahdolliset lausunnot ja muistutukset käsitellään ja niiden perusteella tehdään tarvittavat muutokset rakennusjärjestysehdotukseen, joka saatetaan uudelleen lupalautakunnan käsittelyyn ja edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 10  
1424/10.03.00.00/2024

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

Lupalautakunta pyytää lautakunnilta ja jaostolta lausuntoa valmistellusta kaupungin uudesta rakennusjärjestysehdotuksesta. Lausunnon määräaika on 1.3.2025 mennessä.

Lupalautakunta	§ 5	23.01.2025
Kaupunkikehitysjaosto	§ 10	11.02.2025

---

Rakennusjärjestysehdotusta on valmisteltu laaja-alaisesti poikkihallinnollisessa yhteistyössä eri kaupungin palveluiden välillä. Lain muututtua erityisesti lupatermien muutokset ovat olennaisimpia muutoksia aikaisempaan nähden. Valtaosa kaupunkikehitysjaoston näkökulmasta huomioon otettavista asioista on siis jo muotoiltuna rakennusjärjestysehdotukseen.

Rakennusjärjestysehdotus ottaa hyvin huomioon kaupunkikehityspalveluiden esittämät huomiot eikä kaupunkikehitysjaostolla ole täten erityistä lausuttavaa ehdotuksesta.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunkikehitysjaosto toteaa lausuntonaan, että rakennusjärjestysehdotus on asianmukainen ja ottaa kaupunkikehityspalveluiden näkemykset hyvin huomioon. Jaostolla ei ole huomautettavaa ehdotuksen sisältöön.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali Rakennusjärjestysehdotus 2025

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 6, § 7, § 8, § 9, § 10**

**Muutoksenhakukielto**

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

---

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 5

### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Raision Kaupunkikehitysjaosto.

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 100, 21201 Raisio  
Käyntiosoite: Nallinkatu 2, Raisio  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@raisio.fi  
Puhelinnumero: (02) 434 3111 (vaihde)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 8.30–15.

---

## Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.