

Raision kaupungin 2. kaupunginosan (Varppeenseutu) korttelin 216 tonttia 4 koskevan asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon tontille 216/5 hyväksyminen

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-m², joista asuntojen autosuojia varten tulee varata vähintään 200 k-m². Tonttia laajennetaan liittämällä katualueita osaksi tonttia. Kaavatyön yhteydessä laaditaan maankäytösopimus.

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 11.02.2025 § 7

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. Kaavamääräykseen on tehty vähäisiä tarkennuksia. Rakennusoikeus on yhteensä 3000 k-m² eli asuinkerrostalolle 2400 k-m² + liiketiloille 300 k-m² + autosuojille ja talousrakennuksille 300 k-m². 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.

Kaupunginhallitus 28.04.2025 § 138
1752/10.02.03/2022

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

Tasalantanhun asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.2.-1.4.2025. Kaavaehdotuksesta ei saapunut muistutuksia. Kaavaehdotuksesta lausunnon antoivat Caruna Oy ja Raision Vesi Oy. Raision Vesi Oy ehdotti, että kaavamääräyksellä tulisi kieltää suuret maanmuokkaustyöt, kookkaat istutukset sekä rakennelmien ja rakennusten sijoittaminen maanalaisten johtojen rasitealueille. Kyseinen määräys sisältyy valmisteilla olevaan uuteen rakennusjärjestykseen. Rakennusjärjestyksen hyväksymisprosessi on vielä kesken, joten AL-28 määräykseen sisällytettiin ehdotettu määräys. Muilta osin lausunnoissa esitetyt huomiot ovat nykyisten käytäntöjen mukaisia, eikä lausuntojen perusteella ei ole tarpeen tehdä muita muutoksia kaavaan.

Selostukseen on tehty seuraavia täydennyksiä ja tarkennuksia:

- täydennetty päivämääriä kohtaan 2.1
- päivitetty ehdotusvaiheen vuorovaikutusmenettelyt kohtaan 4.2.3
- lisätty liikennemeluselvityksen kartat kohtaan 5.4
- päivitetty kaavamääräykset kohtaan 5.5

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus, joka käsitellään erillisenä pykälänä.

Liitteinä ovat asemakaavan muutosehdotuksen kartta ja selostus

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että Raisen kaupungin 2. kaupunginosan (Varpeenseutu) korttelin 216 tonttia 4 koskeva asemakaavan muutos ja siihen liittyvä tonttijako tontille 216/5 hyväksytään (Tasalantanhu). Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.