

Raision kaupungin 2. kaupunginosan (Varppeenseutu) korttelia 206 koskevan asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaupunkikehitysjaosto 27.05.2025 § 28
1024/10.02.03/2024

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

As Oy Raision Kalervo hakee asemakaavan muutosta omistamilleen kiinteistöille osoitteessa Lumparlankatu 1,3 ja 5. Muutosalue sijaitsee Raision ydinkeskustan länsipuolella Varppeenseudun kaupunginosassa, Lumparlassa. Kiinteistöt sijoittuvat kortteliin 206, jonka pohjoislaita Raisiontien varrella on Raision kaupungin omistuksissa.

Alueen nykytila

Korttelia rajaa lännessä Lumparlankatu, etelässä Varpeenkatu ja idässä Länsiraitti. Kortteli on maastoltaan tasainen ja sen keskivaiheille sijoittuu kaksi 1970-luvun alussa rakennettua lamellikerrostaloa. Korttelin koilliskulmassa ja pohjoislaidalla on maantasopysäköintiä autokatoksineen. Korttelialueella on jonkin verran puustoa.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Lumparla 2 -asemakaava, joka on saanut lainvoiman 12.5.2012. Asemakaavassa kortteliin sijoittuu asuinrakennusten (A-18 ja AK-36) sekä asuinkerrostalojen (AK-37) korttelialueita. Asemakaavan mukaiset asuinrakennusten enimmäiskerrosluvut ovat kolme (III), seitsemän (VII) ja kahdeksan (VIII). Asemakaavan mukainen täydennysrakentaminen ei ole korttelissa toteutunut.

Asemakaavamuutosta ohjaavassa Keskikaupungin osayleiskaavassa vuodelta 2015 korttelialue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK-1). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittua myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdysteknisen huollon alueita.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa asemakaavan lisärakentamismahdollisuuksia siten, että sekä korttelin koillis- että lounaisnurkkiin voisi rakentaa keskenään samansuuruiset 8-kerroksiset pistemäiset asuinkerrostalot. Tarvittavat autopaikat on tarkoitus sijoittaa maantasoon hieman uusin pihajärjestelyin pihojen väljyyttä ja kasvillisuutta säilyttäen.

Kaavoituspalveluiden perustelut kaavamuutokselle

Kaavoitusohjelmassa 2025–2027 kaavamuutosalue sijoittuu keskusta-alueen ja Raisiontien joukkoliikenneaksin strategisten kehittämiskohteiden tuntumaan. Ydinkeskustaa lähialueineen tulee käsitellä joukkoliikenneaksin solmukohtana sekä elinvoimaisena ja rohkeasti uudistuvana kokonaisuutena. Asuinalueiden eriytymisen ehkäisyn kannalta on tärkeää mahdollistaa laadukkaiden ja monipuolisten asuinalueiden rakentuminen siten, että julkinen liikenne, palvelut (kuten päiväkodit ja koulut) sekä viherverkostot ovat hyvin saavutettavissa.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen täydennysrakentaminen ei ole korttelialueella toteutunut, minkä vuoksi on perusteltua tarkistaa rakentamisen määrää ja sijoittelua houkuttelevampien rakennuspaikkojen

luomiseksi. Täydennysrakentaminen uusine asukkaineen tukee kaupungin strategista tavoitetta ydinkeskustan kehittymisestä elinvoimaiseksi ja rohkeasti uudistetuksi kaupunkikeskustaksi. Voimassa oleva Keskikaupungin osayleiskaava mahdollistaa tavoitteiden mukaisen kaavam muutoksen laatimisen.

Kaavahanke on tarkoituksenmukainen ja se kannattaa käynnistää. Suunnittelu on syytä kohdistaa koko korttelin 206 alueelle. Asemakaavamuutos edellyttää maankäyttösopimuksen laadintaa kaavaprosessin aikana.

Liitteinä ovat muutosalueen sijaintikartta, kaavaotteet, vuoden 2023 ilmakuva sekä alustava suunnitelma alueen maankäytöstä.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 2. kaupunginosan (Varpeenseutu) korttelia 206 koskeva asemakaavamuutos käynnistetään ja kuulutetaan vireille.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.