



Kaupunkikehitysjaosto

Aika 19.08.2025 klo 16:00 -

Paikka Kaupungintalon Elmshorn-kokoushuone

Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asianro	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valitseminen	4
3	Esityslistan hyväksyminen	5
4	Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 19.8.2025	6
5	Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-12-1208-1 (Kapponkatu 4) /DNA Tower Finland Oy	7
6	Maankäyttöpalveluiden taksojen ja maksujen ajantasaistaminen	9
7	Lausuntopyyntö korkotukilainahakemuksesta, Tasalankatu 9	10
8	Kaupunkikehitysjaoston kokouskutsut, pöytäkirjojen tarkastaminen ja nähtäville asettaminen kaudella 2025-2029 ja kokoukset syyskaudella 2025	12

Kaupunkikehitysjaosto

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Jäsenet	Lehto-Laurila Hannele	puheenjohtaja
	Hurmerinta Teija	1. varapuheenjohtaja
	Jormanainen Juha	jäsen
	Kangasoja Mikko	jäsen
	Kannisto Pauliina	jäsen
	Laulumaa Janne	jäsen
	Seikola Harri	jäsen
Muu	Vainio Eero	esittelijä
	Kaitaa Emma	kaupunginarkkitehti
	Mattila Samu	kaupunkikehitysjohtaja
	Huitti Jaana	pöytäkirjanpitäjä
	Tammilehto Sanna	hallintoasiantuntija

Kaupunkikehitysjaosto

19.08.2025

1**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

Kaupunkikehitysjaosto 19.08.2025

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto

19.08.2025

2**Pöytäkirjantarkastajien valitseminen**

Kaupunkikehitysjaosto 19.08.2025

Päätösehdotus

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Teija Hurmerinta ja Juha Jormanainen.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto

19.08.2025

3

Esityslistan hyväksyminen

Kaupunkikehitysjaosto 19.08.2025

Päätösehdotus

Asiat käsitellään laaditun esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto

19.08.2025

4**Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 19.8.2025**

Kaupunkikehitysjaosto 19.08.2025
8/00.01.02.01/2025

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

- MDI Kuntakortti
- Kaavoituksen- ja maankäytön perehdys
- Yritys- ja uudisrakentamisen ajankohtaiset

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Asiat merkitään tiedoksi.

Päätös

Oheismateriaali Raisio, kuntakortti 19.8.2025

Kaupunkikehitysjaosto

19.08.2025

5**Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-12-1208-1 (Kapponkatu 4) /DNA Tower Finland Oy**

Kaupunkikehitysjaosto 19.08.2025
912/10.03.00.01/2025

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

Hanke

Hakemus koskee Raision kaupungin 12. kaupunginosan (Tikanmaa) kiinteistön 680-12-1208-1 noin 350 m² suuruista määräälaa Hakinmäen asemakaavan (kaavatunnus 12:1, lainvoimainen 1974) mukaisella sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (kaavamerkintä YS, kortteli 1208). Korttelissa toimii neuvola ja eläinklinikka.

DNA Tower Finland Oy hakee lupaa vapaasti seisovan harustamattoman maston rakentamiselle olemassa olevan puhelinkeskuksen taakse. Hankkeessa poiketaan asemakaavamääräyksistä (AKL 58 §).

Hanketta koskeva määräala on vuokrattu toimijalle hakemuksen mukaista käyttöä varten ja vuokra-aika on alkanut 1.1.2025. Vuokrasopimus korvasi aiemman samasta kohteesta allekirjoitetun sopimuksen Raision kaupungin ja DNA Oyj:n välillä.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Tukiaseman tarkoitus on parantaa alueen matkaviestinpalveluiden tasoa. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan alueille, missä on paljon ihmisiä. Masto tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita.

Lähialueen asemakaavoissa ei ole sopivaa ET-aluetta, johon tukiaseman voisi asemakaavan mukaisesti rakentaa. Uutta tukiasemaa kuitenkin tarvitaan alueelle matkaviestinpalveluiden parantamiseksi. Masto palvelee erityisesti alueen asukkaita sekä junaradan käyttäjiä.

Kuuleminen

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen 28.5.-12.6.2025 (MRA 86 §). Naapurikuulemisen yhteydessä hankkeesta ei jätetty huomautuksia.

Päätöksen perustelut

Poikkeamisluvan edellytykset, rakentamislaki 57 §:

Poikkeaminen ei saa

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Kaupunkikehitysjaosto

19.08.2025

- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija on laatinut hankkeesta MRA 64 §:n mukaisen selvityksen, jossa on selvitetty hankkeen vaikutukset maisemaan ja naapureihin sekä tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuus ja sijainti.

Maston sijoittamispaikka on suunniteltu yhdessä Raision kaupungin/maankäyttöryhmän kanssa. Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 1974. Asemakaavassa ei ole osoitettu erikseen alueita matkaviestinverkon laitteiden sijoittamista varten. Masto sijoittuu korttelissa olemassa olevan rakennuksen yhteyteen eikä se haittaa tontin muuta käyttöä.

Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Alueella ei ole inventoituja suojeltuja luonnonympäristön arvoja.

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Poikkeamisen myöntäminen ei vaikuta merkittävällä tavalla kaupunkikuvaan.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä sillä ole haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteenä ovat asemapiirros ja maston julkisivupiirros.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy DNA Tower Finland Oy:n poikkeamislupahakemuksen, jolla haetaan lupaa telecom-maston rakentamiselle asemakaavan mukaiselle sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YS) kiinteistölle 680-12-1208-1.

Lupa poikkeamiseen on voimassa kaksi vuotta, jona aikana rakennuslupaa on haettava.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Liitteet

- 1 DNA Tower Finland Oy, Poikkeaminen, Asemapiirros, Kapponkatu 4 (kk-jaosto 19.8.2025)
- 2 DNA Tower Finland Oy, Poikkeaminen, Julkisivupiirros, Kapponkatu 4 (kk-jaosto 19.8.2025)

Kaupunkikehitysjaosto

19.08.2025

6**Maankäyttöpalveluiden taksojen ja maksujen ajantasaistaminen**

Kaupunkikehitysjaosto 19.08.2025
972/02.05.00/2025

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Joonas Kärkkäinen,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Maankäyttöpalveluiden voimassa olevat taksat ja maksut (hinnasto) on hyväksytty Raision kaupunginvaltuustossa 9.12.2013 ja ovat tulleet voimaan 1.1.2014. Hinnaston päivittämiselle on akuutti tarve jo pelkästään yleisten hintojen nousun vuoksi. Hinnasto on käyty läpi ja sieltä on poistettu tarpeettomia kohtia ja lisätty tarpeellisia. Samalla päivitetään kaavoituksen taksat, jotka ovat aiemmassakin hinnastossa olleet mukana. Asemakaavan laatimisesta ja muuttamisesta perittävät kustannukset on määriteltä viiteen eri maksuluokkaan kaavahankkeen laajuuden ja vaikuttavuuden mukaan. Hinnaston nimi muutetaan vastaamaan tätä eli päätöksenteossa olevan hinnaston nimi on "Maankäyttö- ja asumispalveluiden sekä kaavoituksen taksat ja maksut". Näin molempien palveluiden hinnasto löytyy helpommin ja selkeämmin kaupungin nettisivuilta.

Ajantasaistamista varten on tutkittu lähikuntien vastaavia taksoja ja niiden pohjalta todettu yleisen noin 15% hintojen nostamisen kauttaaltaan olevan sopiva. Päivitetty hinnasto otetaan käyttöön 1.1.2026.

Maankäyttöpalveluiden ja kaavoituksen päivitetty hinnasto on oheismateriaalina.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle maankäyttö- ja asumispalveluiden sekä kaavoituksen taksat ja maksut -hinnaston hyväksymistä siten, että se tulee voimaan 1.1.2026 alkaen.

Päätös

Oheismateriaali

Maankäyttö- ja asumispalveluiden sekä kaavoituksen taksat ja maksut
(kk-jaosto 19.8.2025)

Kaupunkikehitysjaosto

19.08.2025

7

Lausuntopyyntö korkotukilainahakemuksesta, Tasalankatu 9

Kaupunkikehitysjaosto 19.08.2025
982/10.04.00/2025

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

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) pyytää Mangrove Oy:n hakemuksen pohjalta Raision kaupungin lausuntoa vuokrakohteen toteuttamisesta Raisioon keskustaan, Varppeenseudun kaupunginosan (2) korttelin 211 tontille 6 osoitteeseen Tasalankatu 9. Yhteensä kerrostaloasuntoja rakennetaan 44 kappaletta ja niiden keskipinta-ala on n. 51,22 as.m².

Kyseessä on nykyaavassa asuinkerrostalojen korttelialue AK-51. Rakennusoikeutta tontilla on 2800 k-m² + autopysäköintipaikat 300 k-m². Tontti sijaitsee jo rakentuneella kaupungin keskustan kerrostaloalueella, jossa on pääosin 1970-luvulla rakentunutta kerrostalokantaa. Kyseessä on siis alueen täydennysrakentamishanke. Hankkeen sisältö vastaa alueen kaavamääräyksiä sekä rakentamisen muita ehtoja.

Tontin läheisyydessä on niin päiväkotia- kuin koulu. Ydinkeskustan kaupalliset palvelut löytyvät linnuntietä reilun 500 metrin päästä. Kohde sijaitsee lähellä seudun vilkkainta joukkoliikenteen linjaa, joka kulkee tontin pohjoispuolella Raisiontiellä. Alueelta on lisäksi erinomaiset ajoneuvo- ja kevyenliikenteen yhteydet moneen suuntaan. Tontti on suunnitteluvaramu korkotukilainan hakijalle ja tontin varsinainen varauspäättös käsitellään elosyyskuun 2025 aikana. Hankkeen olisi korkotukilainahakemuksen perusteella tarkoitus edetä loppuvuodesta 2025.

Alueen olemassa oleva rakennuskanta on pääasiassa omistusasuntoja, joten hanke monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Vuokra-asuntokohteelle on edellä mainituin liikenteellisin ja palvelullisin perustein hyvä kysyntä, joka tukisi kaupungin sekä osin myös koko Turun seudun työvoiman liikkehdintää seudulle. Vallitsevassa markkinatilanteessa jokaisen uuden uudiskohteen rakentamispäättös on erityisen kannatettava asia tällä hetkellä.

Raision kaupunki puoltaa Varppeenseudun alueelle suunnitellun vuokratilojen toteuttamista, mikä täydentää hyvin alueen asuntokantaa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Raision kaupunki puoltaa korkotukilainan myöntämistä hankkeelle.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto

19.08.2025

Oheismateriaali

Korkotukilainahakemus, As Oy Raisio Tasalankatu 9

Kaupunkikehitysjaosto

19.08.2025

8

Kaupunkikehitysjaoston kokouskutsut, pöytäkirjojen tarkastaminen ja nähtäville asettaminen kaudella 2025-2029 ja kokoukset syyskaudella 2025

Kaupunkikehitysjaosto 19.08.2025

1217/00.01.02.01/2024

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

Raision kaupungin hallintosäännön 155 §:n mukaan toimitella pitää kokouksensa päättämäärään aikana ja paikassa.

Kaupunkikehitysjaoston kokoukset aloitetaan pääsääntöisesti kello 16 kaupungintalolla kokoushuoneessa tai sähköisinä etäkokouksina. Ylimääräisiä kokouksia pidetään tarvittaessa.

Hallintosäännön 156 §:n mukaan kokouskutsu lähetetään jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus, toimitellimen päättämällä tavalla. Mikäli toimitella ei ole muuta päättänyt, kokouskutsu on lähetettävä viimeistään kolme päivää ennen kokousta. Kaupunkikehitysjaoston kokouskutsu lähetetään ensisijaisesti sähköisesti viimeistään kolme päivää ennen kokousta.

Kaupunkikehitysjaoston esityslistat lähetetään ensisijaisesti sähköisesti kaupunginhallituksen päätettyä 11.6.2018 § 217 sähköisen kokousjärjestelmän käytön periaatteista ja sen käytön laajentamisesta.

Hallintosäännön 176 §:n mukaan pöytäkirjan sisällöstä vastaa toimitellimen puheenjohtaja. Pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä. Pöytäkirja tarkastetaan toimitellimen päättämällä tavalla. Pöytäkirja voidaan allekirjoittaa ja tarkastaa sähköisesti. Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä toimitellimen päättämäärään aikana ja paikassa.

Kaupunkikehitysjaoston kokousten pöytäkirjat tarkastetaan sähköisesti. Pöytäkirja lähetetään tarkastettavaksi puheenjohtajalle ja pöytäkirjantarkastajille sähköpostilla Raision kaupungin sähköpostiosoitteeseen ja puheenjohtaja ja pöytäkirjantarkastajat allekirjoittavat pöytäkirjan tämän jälkeen tunnistaumalla esim. verkkopankkitunnuksilla. Pöytäkirja tarkastetaan viimeistään kokousta seuraavana maanantaina klo 12 mennessä ja asetetaan yleisesti nähtäville kaupungin verkkosivuille tarkastusta seuraavana arkipäivänä. Tarkastuspäivän ollessa pyhäpäivä, pöytäkirjan tarkastus siirtyy seuraavaan arkipäivään ja pöytäkirja asetetaan nähtäville tarkastusta seuraavana arkipäivänä. Vastaavasti nähtäville asettamispäivän ollessa pyhäpäivä, pöytäkirja asetetaan nähtäville tätä seuraavana arkipäivänä.

Kaupunkikehitysjaosto

19.08.2025

Pöytäkirjan tarkastavat kaksi kullakin kerralla sitä varten valittua jäsentä, mikäli kaupunkikehitysjaosto ei jonkin asian osalta erikseen päättä, että kyseisen asian osalta pöytäkirja tarkastetaan heti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto päättää, että

1. jaoston kokousten pöytäkirjat tarkastaa kaksi kussakin kokouksessa valittua pöytäkirjantarkastajaa sähköisesti kokousta seuraavaan maanantaihin klo 12 mennessä, ellei jaosto jonkin asian osalta erikseen päättä pöytäkirjan tarkastamisesta kyseisen asian osalta heti

2. jaoston tarkastettu julkinen pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville kaupungin verkkosivuille kokousta seuraavan viikon tiistaina yllä esittelytekstissä huomioiduin poikkeuksin

3. jaoston vuoden 2025 syyskauden kokoukset pidetään pääsääntöisesti kaupungintalon Elmshorn-kokoushuoneessa klo 16 alkaen seuraavasti:

to 25.9.

ti 4.11.

to 11.12.

Päätös