

Raision kaupungin Kaupunginosan 10 (Pirilä) osia kiinteistöistä 680-424-12-0, 680-424-2-95 ja 680-424-1-72, kaupunginosan 2 (Varpeenseutu) tieliikennealuetta ja kaupunginosan 3 (Kerttula) autopaikkojen korttelialuetta, katualuetta ja lähivirkistysaluetta koskevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon tontille 1026/1 hyväksyminen (Myllypellon koulu)

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. 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, ympäristöterveydenhuollolta (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.

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 käyttötarkoituksen alueen rajasta”.

Kaavaehdotus tulee asettaa ehdotuksena vähintään 30 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville. Lausunnot pyydetään Caruna Oy:tä, Raison 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 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 25.08.2025 § 271
327/10.02.03/2024

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

Myllypellon koulun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.2-1.4.2025. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Caruna Oy, Raison Vesi Oy ja Alueellinen vastuumuseo. Varsinais-Suomen liitto ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) ilmoittivat, että kaava ei anna aiheutta uuden lausunnon antamiseen.

Pirilän Kukkatalo jätti muistutuksen, jossa huomautettiin suunnittelualueella olevan nykyisen pysäköintialueen (LPA) olevan ehdottoman tärkeä yrityksen toiminnalle. Myllypellon koulun suunnitelmat ovat tarkentuneet kaavatyön ja hankesuunnittelun aikana. Kukkatalon pysäköintiä voidaan edelleen jatkaa Raisonkaaren länsipuolella. Pysäköintialue on kaavatyössä osa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), mutta alueelle voidaan erillisellä sopimuksella tai muulla vastaavalla järjestelyllä osoittaa pysäköintiä Kukkatalolle. Asiasta on neuvoteltu Pirilän Kukkatalon kanssa.

Lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite 2).

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset:

- Kaava-alueelle on laadittu muinaismuistoinventointi ja luontoselvitys. Kaavaselostukseen on lisätty erillisselvitysten luetteloon valmistuneet uudet selvitykset sekä täydennetty

kyseisten selvitysten keskeinen sisältö kaavaselostuksen kohtaan 3.1.1.

- Luontoselvityksessä esiin nostettu Raisiontien itäpuoliselle VL-alueelle sijoittuva ketoalue on merkitty kaavaan luonnonsuojelukohteena (sl-1): Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelukohde (luonnonsuojelulain 64§ mukainen suojeltu luontotyyppi kedot). Alueella saa suorittaa toimenpiteitä kuten niittäminen ja laiduntaminen, jotka ovat tarpeen alueen suojeluarvon säilyttämiseksi ja palauttamiseksi. Ketoalueen suojavyöhyke on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi (luo-9).
- Lisätty kaavamääräyksiin "Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä".
- Lisätty kaavamääräyksiin " Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen".
- Lisätty kaavaselostuksen maakuntakaavaotteeseen ja Turun kaupunkiseudun rakennemalliotteeseen suunnittelualueen sijaintia osoittava merkintä

Lisäksi valmistuneiden tarkempien selvitysten ja suunnitelmien perusteella on täydennetty:

- Lisätty erillisselvitysten luetteloon Myllypellon koulun hankesuunnitelma
- Lisätty Myllypellon koulun hankesuunnitelman perusteella tarkemmat tiedot maaperästä ja hulevesisuunnitelman kohtaan kaavaselostuksen kohtaan 3.1.1.
- Lisätty Myllypellon koulun hankesuunnitelman asemapiirros kaavaselostuksen kohtaan 6.1
- Täydennetty päivämäärät kaavaprosessin vaiheista kaavaselostuksen kohtaan 2.1
- Muutettu uuden rakennusjärjestyksen voimaantulon päivämäärä 16.6.2025 kaavaselostuksen kohtaan 3.2.5 ja tarkennettu pyöräpaikkojen mitoitus uuden rakennusjärjestyksen mukaiseksi kaavaselostuksen kohtaan 5.1.1.
- Täydennetty ehdotusvaiheen kuuleminen kaavaselostuksen kohtaan 4.2 sekä liite 2
- Lisätty kaavakarttaan ohjeellinen huoltoajoyhteys VL-alueelle sijoittuvia pallokenttiä varten.

Kaava-alue on Raision kaupungin omistuksessa, eikä kaavatyöhön liity maankäytösopimuksia.

Liitteinä ovat asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kartta ja selostus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että Raision Kaupunginosan 10 (Pirilä) osia kiinteistöistä 680-424-12-0, 680-424-2-95 ja 680-424-1-72, Kaupunginosan 2 (Varppeenseutu) tieliikennealuetta ja Kaupunginosan 3 (Kerttula) autopaikkojen korttelialuetta, katualueutta ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaava ja asemakaavamuutos ja siihen liittyvä tonttijako tontille 1026/1 hyväksytään (Myllypellon koulu).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.