

Kiinteistön 680-412-1-640 Takala, hankkeen esittely sekä rakentamislupaan liittyvien asiakirjojen hyväksyminen

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 389

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

Mangrove Oy anoo 23.10.2025 lähetetyllä sähköpostiviestillä Kuloistenniitty 2 asemakaavan mukaisten korttelin 6092 tonttien 2-4 varaamista. Tontteja ei ole vielä lohkottu, joten varaus kohdistuu n. 15 600 m² määrään kiinteistöstä 680-412-1-640 Takala. Koko kortteliin 6092 myönnettiin hakijalle suunnitteluvaraus 28.10.2025 asti kaupunginhallituksessa 28.10.2024 § 339, nyt varausvaiheeseen etenee kaavanmukaiset tontit 2-4.

Alue sijaitsee lähellä Myllyä, Verkkokauppa.comia ja Bauhausia. Asemakaava on saanut lainvoiman 15.12.2021. Varauksen kohteena olevien tonttien 2-4 mukaisen määrään pinta-ala on noin 15 600 m² ja tonttien rakennusoikeus on yhteensä 4 350 k-m² sisältäen asuinkerrosalan ja autonsäilytyspaikkojen ja talousrakennusten kerrosalan. Määräala kuuluu Kuloistenmetsän asemakaavassa asuinpienalojen korttelialueeseen (AP-47). Alueella rakennetaan parhaillaan kunnallistekniikkaa.

Alue on hinnoiteltu ja luovutusmenettely vahvistettu Raision kaupunginvaltuuston päätöksellä 24.3.2025 § 105. Luovutusmuoto tonteille on vuokraus ja korttelin 6092 luovutushinta on 210 €/k-m². Hakija on anonut tontteihin osto-option lisäämistä vuokrasopimuksen allekirjoituksesta kahden seuraavan vuoden ajalle.

Tontin 2 pinta-ala on noin 4 700 m² ja rakennusoikeus 1 300 k-m². Tontin kokonaisarvo on 273 000 € ja vuosivuokra 5% vuokratprosentilla 13 650 €.

Tontin 3 pinta-ala on noin 6 100 m² ja rakennusoikeus 1 400 k-m². Tontin kokonaisarvo on 346 500 € ja vuosivuokra 5% vuokratprosentilla 17 325 €.

Tontin 4 pinta-ala on noin 4 900 m² ja rakennusoikeus 1 650 k-m². Tontin kokonaisarvo on 294 000 € ja vuosivuokra 5% vuokratprosentilla 14 700 €.

Mangrove Oy kertoo hakemuksessaan, että varattaviin tontteihin 2-4 on suunnitteluvarausaikana suunniteltu vapaarahoitteinen hanke, joka on edennyt esisopimusvaiheeseen ja rakentamisen oletetaan käynnistyvän alkuvuoden 2026 aikana. Hakija toivoo, että kaupunginhallitus edistäisi tontin osto-optio asiaa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1) varaa Kuloistenniitty 2 asemakaavan mukaiset tontit 2-4 määrään kiinteistöstä 680-412-1-640 Takala, Mangrove Oy:n tai nimeämänsä yhtiön lukuun 17.2.2026 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 1.12.2025 mennessä maksettava kaupungille varausmaksut, joka on 3 000 € kustakin varattavasta tontista eli yhteensä 9 000 €. Varausmaksut palautetaan varaajalle, mikäli vuokrasopimus tehdään varausajan kuluessa. Mikäli

vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

2) hyväksyy liitteiden mukaiset asemakaavan mukaisten tonttien 2-4 vuokrasopimukset.

3) oikeuttaa kaupunkikehitysjohtajan tekemään vuokrasopimuksiin vähäisiä ja teknisluontoisia tarkistuksia.

Päätös

Heidi Aaltonen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (esteellisyyden peruste HL 28 § 1 mom. 3 kohta, ns. intressijäävi).

Esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Päätösehdotukseen lisätään seuraava kohta: 4) edellyttää, että rakentamislupien yhteydessä esitettävät julkisivu- ja asemapiirroskuvat hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

1) varata Kuloistenniitty 2 asemakaavan mukaiset tontit 2-4 määräalalla kiinteistöstä 680-412-1-640 Takala, Mangrove Oy:n tai nimeämänsä yhtiön lukuun 17.2.2026 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 1.12.2025 mennessä maksettava kaupungille varausmaksut, joka on 3 000 € kustakin varattavasta tontista eli yhteensä 9 000€. Varausmaksut palautetaan varaajalle, mikäli vuokrasopimus tehdään varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

2) hyväksyä liitteiden mukaiset asemakaavan mukaisten tonttien 2-4 vuokrasopimukset.

3) oikeuttaa kaupunkikehitysjohtajan tekemään vuokrasopimuksiin vähäisiä ja teknisluontoisia tarkistuksia.

4) edellyttää, että rakentamislupien yhteydessä esitettävät julkisivu- ja asemapiirroskuvat hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Kaupunkikehitysjaosto 10.02.2026 § 16

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

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 17.11.2025 § 389 varannut Mangrove Oy:n tai nimeämänsä lukuun määräalan tulevaa asuinrakentamisen hankekokonaisuutta varten. Varauspäätöksen yhteydessä kaupunginhallitus on edellyttänyt, että rakentamisluvan

yhteydessä esitettävät julkisivu- ja asemapiirroskuvat hyväksytään kaupunkikehitysjaoissa, ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Selostus asiasta

Yhtiö on jatkokehittänyt hankettaan ja jättänyt Lupapisteeseen rakentamislupahakemukset koskien kiinteistöllä sijaitsevia tontteja. Kaupunginhallitus haluaa varauspäätöksen edellytyksellä varmistaa sen, että hankekokonaisuus täyttää laadultaan uuden asuinalueen ensimmäiselle kohteelle halutut standardit. Raison kaupunki on toteuttanut syksyllä 2025 läheiselle Kuloistenniitty 1 -alueelle rivitalotonttien luovutuskilpailun, jonka pohjalta kaupungilla on tuore näkemys tässä taloussuhdanteessa tarjottavista rivitalokokonaisuuksista.

Yhtiö suunnittelee Kuloistenniitty 2 -alueen tonteille 2-4 yhteensä 45 vapaa-rahoitteisen rivitaloasunnon kokonaisuutta. Tavoitteena olisi aloittaa rakentaminen vielä kevään 2026 aikana, mikäli rakentamisluvat on hyväksytty.

Yhtiö esittelee kokouksessa hankekokonaisuuden sekä tonteille suunnitellut asuinkohteet. Uusimmat suunnitteluasiakirjat julkisivu- ja asemapiirroskuvineen sekä pohjapiirroksineen on toimitettu ennalta sähköiseen kokouspalveluun kaupunkikehitysjaoissa tarkasteltavaksi sekä tämän asian oheismateriaaliksi.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaoissa hyväksyy osaltaan hankkeesta esitetyt asiakirjat.

Päätös

Kaupunkikehitysjaoissa päätti yksimielisesti

1) hylätä hankkeesta esitetyt asiakirjat.

2) edellyttää, että pitkä rakennusmassa tulee pykältää pystysuuntaisen pykällyksen ohella syvyysuuntaisella pykällyksellä.

3) lisäksi edellyttää, että asuntojen keskikokoa kasvatetaan ja asumisen laatuun panostetaan nykyistä enemmän mm. parantamalla asuntojen muuntojoustavaa kalustamista sekä säilytystilojen määrää.

Hannele Lehto-Laurila poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 17.47, puheenjohtajaksi siirtyi Teija Hurmerinta.

Kaupunkikehitysjaoissa 19.03.2026
1091/10.00.02.02/2024

Valmistelija: kaupunkikehitysjaoissa Samu Mattila, etunimi.sukunimi(at)rai-sio.fi

Selostus asiasta

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 17.11.2025 § 389 varannut Mangrove Oy:n tai nimeämänsä lukuun määräalan tulevaa asuinrakentamisen hankekokonaisuutta varten. Varauspäätöksen yhteydessä kaupunginhallitus on edellyttänyt, että rakentamisluvan yhteydessä esitettävät julkisivu- ja asemapiirroskuvat hyväksytään kaupunkikehitysjaoissa, ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Kaupunkikehitysjaosto käsitteli asiakirjoja kokouksessaan 10.2.2026, hylkäsi ne ja päätöksessä edellytettiin yhtiötä kehittämään suunnitelmia.

Yhtiö on tehnyt päivityksiä suunnitelmiin ja pyytää kaupunkikehitysjaoston lausuntoa asiakirjoihin uudestaan. Päivitetyissä suunnitelmissa kaupunkikehitysjaoston edellytys pykältää pitkää rakennusmassaa vertikaalisesti ja horisontaalisesti on toteutettu. Myös keskineliökoko on kasvatettu hieman ja asuntojen säilytyskalustusta kehitetty.

Yhtiö on jatkokehittänyt hankettaan ja rakentamislupahakemukset koskien kiinteistöllä sijaitsevia tontteja. Yhtiö suunnittelee Kuloistenniitty 2 -alueen tonteille 2-4 yhteensä 45 vapaa-rahoitteisen rivitaloasunnon kokonaisuutta. Tavoitteena olisi aloittaa rakentaminen vielä kevään 2026 aikana, mikäli rakentamisluvat saadaan hyväksyttyä maalis-huhtikuun aikana.

Hankekokonaisuudesta on toimitettu kaupungille päivitetyt suunnitteluaineistot. Uusimmat suunnitteluasiakirjat julkisivu- ja asemapiirroksuvineen sekä pohjapiirroksineen on toimitettu ennalta sähköiseen kokouspalveluun kaupunkikehitysjaoston tarkasteltavaksi sekä tämän asian oheismateriaaliksi.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy osaltaan hankkeesta esitetyt päivitetyt asiakirjat.

Päätös