



Kaupunkikehitysjaosto

Aika 19.03.2026 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 19.3.2026	6
5	Raision kaupungin 3. ja 4. kaupunginosan (Kerttula ja Mahittula) erityis-, liikenne- ja katualueita koskevan asemakaavamuutoksen käynnistäminen (E18 Keonkulma)	7
6	Raisionlahden koulu, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaehdotus	9
7	Lausunto Ruskon eteläosan osayleiskaavan ehdotusaineistosta	14
8	Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-11-1160-4 (Kotimäentie 10) /Hoivarakentajat Oy	17
9	Kaupungin luovuttamien omakotitonttien määräaikainen takaisinlunastus	20
10	Kiinteistön 680-412-1-640 Takala, hankkeen esittely sekä rakentamislupaan liittyvien asiakirjojen hyväksyminen	23

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

Kaupunkikehitysjaosto

19.03.2026

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto

19.03.2026

2

Pöytäkirjantarkastajien valitseminen

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026

Päätösehdotus

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Teija Hurmerinta ja Juha Jormanainen.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto

19.03.2026

3

Esityslistan hyväksyminen

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026

Päätösehdotus

Asiat käsitellään laaditun esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto

19.03.2026

4**Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 19.3.2026**

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026
5/00.01.02.01/2026

- MDI Kuntakortti
- Keskustan kehittämisen ajankohtaiset
- Muut ajankohtaiset asiat

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Ajankohtaiset asiat merkitään tiedoksi.

Päätös

Oheismateriaali
Raisio, kuntakortti 19.3.2026

Kaupunkikehitysjaosto

19.03.2026

5**Raision kaupungin 3. ja 4. kaupunginosan (Kerttula ja Mahittula) erityis-, liikenne- ja katualuetta koskevan asemakaavamuutoksen käynnistäminen (E18 Keonkulma)**

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026
339/10.02.03/2026

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

Turun kehätie (E18) on yksi Suomen tärkeimmistä päätieyhteyksistä. Se kuuluu myös Euroopan laajuisen TEN-T-tieverkon ydinverkkokäytävään. Suomi on osaltaan sitoutunut toteuttamaan TEN-T-ydinverkkoon kuuluvat väylät yhtenäiseksi liikenneverkoksi EU:n vaatimaan laatutasoon vuoteen 2030 mennessä.

Tiejakso Raision keskustassa poikkeaa huomattavasti muista E18-tieosuuksista. Keskustassa kaupunkiliikenne ja päätien liikenne sekoittuvat ja tie ei täytä tärkeimmille päätieyhteyksille asetettuja tavoitteita. Kehätien parantamisen tavoitteena on korjata puutteet tien laatutasossa, liikenteen sujuvuudessa ja turvallisuudessa sekä tukea kaupunkiseudun kasvuedellytyksiä.

Asemakaavamuutoksen tarve ja tavoitteet

E18 Raision keskusta -hankkeessa käynnistyi kehitysvaihe, kun allianssisopimus allekirjoitettiin 3. heinäkuuta Raisiossa. Allianssikumppanit Destia Oy ja WSP Finland Oy ovat tutkineet eri vaihtoehtoja tiesuunnitelmaratkaisun kehittämiseksi yhdessä Väyläviraston, Raision kaupungin ja Fintraffic Tie Oy:n kanssa. Väylävirasto toimii hankkeen rakennuttajana ja tilaajana.

Käynnissä olevan kehitysvaiheen edetessä suunnittelu on tarkentunut. Erilaisilla vaihtoehdoilla on tavoiteltu kustannustehokkaita ratkaisuja huomioiden hankkeen turvallisuus-, laatu- ja toimivuusvaatimukset sekä erilaiset vaikutukset mm. elinkeinoihin, meluun ja liikenteen toimivuuteen. Vaihtoehtotarkastelussa on ilmennyt tarve asemakaavamuutokselle.

Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa ajoneuvoliikenne Mahittulan ja Kerttulan alueen välillä Rauman valtatie (vt 8) yli. Samalla Rauman valtatie suuntaan Turun kehätien alittava Voudinkadun yhteys Keonkadun ja hallintokorttelin välillä jätetään toteuttamatta. Ajoneuvoliikenteen siltaratkaisun takia Kerttulan puolella olevan Voudinkadun ja Keonkadun risteysalue tulee sijaita nykyisellä sijainnillaan. Tällä tavalla katuverkolle varmistetaan riittävän loivat tiekaltevuudet liittyessään Rauman valtatie ylittävään siltaan. Voimassa olevassa asemakaavassa katualue on linjattu alueella toisin.

Kehitysvaiheen tarkastelujen perusteella tutkitun vaihtoehdon on arvioitu tuovan E18 hankkeelle kustannussäästöjä. Sen on arvioitu myös olevan turvallisuuden ja teknisten riskien näkökulmasta tiesuunnitelmaa parempi

Kaupunkikehitysjaosto

19.03.2026

ratkaisu sekä se nopeuttaisi hankkeen aikataulua arviolta 3-6 kk, jolloin rakentamisesta aiheutuva haitta jää vähäisemmäksi.

Kaavatilanne ja alueen nykytila

Alueella on voimassa E18 Keskikaupunki -asemakaava (AK 01:026), joka on saanut lainvoiman 12.7.2021. Asemakaavassa on muutostarvealueella erityis-, liikenne- ja katualuetta. Alueen pinta-ala on noin 2,2 hehtaaria ja se on valtion ja Raision kaupungin omistuksissa.

Asemakaavamuutosta ohjaavassa Keskikaupungin osayleiskaavassa vuodelta 2015 kaavamuutosalueella on katualuetta ja yleisen tien aluetta (LT-1), jonka aluerajaukset täsmentyvät asemakaavoituksen yhteydessä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on selvitettävä tien melualueen laajuus.

Kaavahanke on kehitysvaiheen selvitysten perusteella tarkoituksenmukainen ja se kannattaa käynnistää.

Liitteenä on alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

- 3. ja 4. kaupunginosan (Kerttula ja Mahittula) erityis-, liikenne- ja katualuetta koskeva asemakaavamuutos (E18 Keonkulma) käynnistetään ja kuulutetaan vireille
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkitään tiedoksi.

Päätös

Liitteet

- 1 E18 Keonkulma_Alustava OAS (kk-jaosto 19.3.2026)

Kaupunkikehitysjaosto
Kaupunkikehitysjaosto

§ 59

11.12.2025
19.03.2026

6

Raisionlahden koulu, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaehdotus

Kaupunkikehitysjaosto 29.04.2025 § 23

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raisionlahden koulun asemakaava on tullut vireille vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 29.1.2025.

Alue sijaitsee Paikkarin (13.) kaupunginosassa noin 3,5 km etäisyydellä Raision keskustasta länteen. Suunnittelualue on n. 32,9 ha ja rajautuu lännestä Kaanaantiehen, pohjoisesta Vesitorninpuistoon, idästä Piuhanojaan ja etelästä Kotilokujaa rajaaviin kiinteistöihin.

Tavoitteena on laatia kaava joka mahdollistaa Palveluverkkoselvityksen mukaisen koulun 0-4 luokille. Palveluverkkoselvityksen päivitys, jossa otettiin huomioon kaupungin kasvu ja lasten määrän lisääntyminen hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa syksyllä 2023. Raisionlahden koulun tarveselvitys on tarkoitus valmistua kevään 2025 aikana. Asemakaavaa laaditaan samanaikaisesti koulun suunnittelun kanssa.

Koululle ja virkistysalueiksi osoitetut alueet ovat kaupungin omistuksessa kun taas muut korttelialueet ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa. Alueella sijaitsee pätkä Isovuorentietä joka on nykyiseltään kauttaaltaan yksityistie, mutta jonka koulun läheinen pätkä kaavoitetaan koulun yhteydessä.

Alueella olevat pientalokiinteistöt ovat nykyisellään liitetty vesiverkostoon mutta kaavamuutoksen myötä myös jätevesiverkostoon liittyminen tulee ajankohtaiseksi. Kaava laaditaan määräyksiltään väljänä, jolloin aluetta voidaan kehittää tulevaisuudessa monipuolisena julkisten palveluiden alueena.

Kaavahankkeen aikataulutavoitteena on, että

- kaavaluonnos käsitellään keväällä 2025
- kaavaehdotus käsitellään talvella 2025
- kaava hyväksytään keväällä 2026.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan luonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto:

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy kaavaluonnoksen: Raisionlahden koulu, asemakaavan

Kaupunkikehitysjaosto
Kaupunkikehitysjaosto

§ 59

11.12.2025
19.03.2026

luonnos

3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2025 § 59

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki
etunimi.sukunimi@raisio.fi

Ehdotusvaiheessa kaava-alueen rajausta on tarkennettu, sekä kaava-alue on jaettu kahteen osaan: pohjoiseen ja eteläiseen. Raisionlahden koulu – pohjoinen käsittää koulun kiinteistön sekä Isovuoventien ja siihen rajautuvat tontit. Raisionlahden koulu – etelä käsittää uuden katuyhteyden Kurjenkaaren, jonka katujärjestelyjä on tarkasteltu erityisesti koulun saattoliikenteen turvallisuuden parantamiseksi. Lisäksi Kurjenkaaren varrelle on mahdollista osoittaa uutta lisärakentamista ja myöhemmin siitä voidaan mahdollistaa liikennöintiyhteys Nuorikkalan ja Kaanaantien välillä.

Kaavan jakamisen kahteen osaan on tarkoitus keventää myös Raisionlahden koulun jatkosuunnittelun aikataulupainetta. Koulun suunnittelussa on tarve päästä etenemään, ja koulun toteuttaminen edellyttää myös vesihuoltoalueen laajentamista nykyisestään. Myös katuinfraa joudutaan rakentamaan lisää.

Eteläisen osan hidasteena on Kurjenkaaren eli koulun eteläisen tieliittymän tarkempi suunnittelu, joka liittyy myös alueella sijaitsevaan Fingridin voimalinjaan. Voimalinjan risteäminen tai osittainen suoja-alueelle kadun rakentaminen edellyttää erillistä viranomais lausuntokierrosta. Samalla keskustelua käydään Kurjenkaaren liittymän tarkemmasta sijainnista Kaanaantiellä ja mahdollisuuksista tuoda lisärakentamista alueelle. Voimalinjan pohjoiselle puolelle Kaanaantien ja Kurjenkaaren risteyskän sijoittamista tutkittiin, mutta se osottautui mahdottomaksi maanalaisten rakenteiden vuoksi. Jos kurjenkaaren kautta mahdollistetaan saatto- ja koululaisliikenne saadaan se ohjattua eri reittiä huoltoliikenteen kanssa, joka lisää koulun alueen liikenneturvallisuutta.

Mikäli Fingrid sallii kadun rakentamisen ainakin osittain voimalinjan alle, mahdollistuisi uuden rivitalokiinteistön toteuttaminen Kotilokujan pohjoispuolelle. Tämä tasaisi alueen rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia mahdollistaen kaupungille uutta rivitalovarantoa. Vaihtoehtoisesti katuyhteys voidaan tuoda kauemmas voimalinjasta, se ei kuitenkaan nopeuta käsittelyä koska katuyhteys jokatapauksessa tulee risteämään voimalinjan kanssa.

Kaupunkikehitysjaosto
Kaupunkikehitysjaosto

§ 59

11.12.2025
19.03.2026

Arvio Raisionlahden koulu – etelä osan ehdotuksen valmistumisesta on loppukevät/kesä 2026.

Raisionlahden koulun asemakaavan luonnos oli nähtävillä 16.5.-17.6.2025. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Kuntayhtymä Raision-Naantalin vesilaitos. Mielipiteitä saatiin 1. Lausunnot, mielipiteiden tiivistelmät ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 2.

Myllypellon koulun tarveselvitys on valmistunut 6.5.2025. Tarveselvityksen lisäksi kaavan aikana on edistetty myös katu- ja vesi-infran suunnittelua.

Kaavaehdotuksen pohjalle on laadittu seuraavat selvitykset:
Raisionlahden koulun asemakaava-alueen luontoselvitys,
Ympäristökonsultointi JYNX, 28.7.2025
Kaanaantie-Nuorikkala yhteystarkastelu, Destia, 3.10.2025
Raisionlahden koulun lähialueen liikenneselvitys, Destia, 11.4.2025

Selvitysten, koulun tarvesuunnitelman ja saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tarkistettiin Isovuorentien ja koulun välisen kävelytien linjausta, sekä teetettiin yleiskaavan mukaisen Nuorikkala-Kaanaantie välisen katuyhteyden tarkastelu. Eteläisen osan kaavan on tarkoitus mahdollistaa kyseisen katuyhteyden myöhempi suunnittelu.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Raisionlahden koulu – pohjoinen, asemakaavan kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§ mukaisesti. Mikäli asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia tai kaavaehdotuksen tarkistaminen on niiden perusteella vähäistä, kaavaehdotus saatetaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026
477/10.02.03/2025

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

Raisionlahden koulu – pohjoinen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.12.2025-2.2.2026.
Kaavaehdotuksesta lausunnon antoivat Caruna Oy, Varsinais-Suomen

Kaupunkikehitysjaosto
Kaupunkikehitysjaosto

§ 59

11.12.2025
19.03.2026

pelastuslaitos, Fingrid Oyj ja Raision Vesi Oy. Varsinais-Suomen elinvoimakeskusten liikenneosastolla, Varsinais-Suomen lupa- ja valvontavirastolla ja Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa. Varsinais-Suomen liitto jätti kuitenkin kannanoton. Muistutuksia jätettiin yksi. Lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (kaavaselostuksen liite 3).

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset

- Isovuoventieltä Yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) johtava kevyen liikenteen reitti on linjattu uudelleen.
- Kurjenkaaren katulinjausta on tarkennettu voimajohtolinjan suojaetäisyyksien vuoksi. Kaavamääräyksiin on lisätty johtoaluetta koskevat määräykset Fingridin lausunnon mukaisesti.
- Yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) on lisätty mahdollisuus muuntamon rakentamiseen.

Kaavasta on käyty keskusteluja eri toimialojen kesken ja kaavaan tehdään lisäksi seuraavat muutokset:

- Koulun alueen liikennejärjestelyjä tarkennetaan. Ajojärjestelyistä on laadittu vaihtoehtoisia idealuonnoksia. Koululle tuleva ajoneuvoliikenne johdetaan uuden rakennettavan katuyhteyden eli Kurjenkaaren kautta. Kaavan katualueet ja kaavamerkinnot on päivitetty uusien idealuonnosten mukaisiksi siten, että kaava mahdollistaa useiden eri suunnitteluratkaisujen toteuttamisen. Eri ratkaisuja on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin. Nykyinen Meriläntie on muutettu osaksi koulun tonttia. Katujen risteysalueille on lisätty viisteet näkemäalueiden turvaamiseksi.
- Kaavaan on tehty teknisiä tarkennuksia tontinrajoihin tontinmuodostuksen helpottamiseksi.
- Lisätty asuinkortteleita (AO ja AP) koskevat autopaikkamääräykset.
- KTY-tontin ja Y-tontin väliin merkitty kapea viheralue (VL) on uudessa kaavaehdotuksessa liitetty osaksi koulun tonttia. Maanalaisten johtojen rasitealue on siirretty koulun tontin länsireunaan. Ratkaisu mahdollistaa koulun siirtämisen hieman lännen suuntaan, jolloin koulun piha-alue saadaan väljemmäksi ja ajojärjestelyt koulun tontilla sujuvammiksi.
- Nykyisen Isovuoventie 133 kiinteistöt on merkitty yhdeksi rakennuspaikaksi ja rakennusoikeus on päivitetty muiden tonttien mukaiseksi.
- Kaavaselostus on päivitetty em. muutoksien mukaisesti. Lisäksi kaavaselostukseen on täydennetty laadittujen selvitysten keskeinen sisältö (luontoselvitys ja liikenneselvitykset).

Kaavaan tehty tarkennukset edellyttävät Raisionlahden koulu - pohjoinen kaavaehdotuksen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville. Raisionlahden koulu – etelä kaavan alueella sijaitsevan uuden katuyhteyden eli Kurjenkaaren suunnittelua voidaan jatkaa Fingrid Oyj:ltä saadun lausunnon perusteella. Raisionlahden koulu - etelä ja Raisionlahden koulu - pohjoinen kaavatytöt yhdistetään samaan

Kaupunkikehitysjaosto
Kaupunkikehitysjaosto

§ 59

11.12.2025
19.03.2026

kaavatyöhön, jolloin kokonaisuus on selkeämmin hahmotettavissa. Koko alueelle on valmisteltu uusi kaavaehdotus.

Uusi kaavaehdotus tulee asettaa vähintään 30 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville. Lausunnot pyydetään samoilta toimijoilta kuin kaavaluonnoksesta ja Raisionlahden koulu - pohjoinen ensimmäisestä kaavaehdotuksesta.

Liitteinä ovat uusi kaavaehdotus ja -selostus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Raisionlahden koulu asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen asetettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n ja 32 §:n mukaan. Mikäli kaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia tai kaavaehdotuksen tarkistaminen on niiden perusteella vähäistä, kaavaehdotus saatetaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Liitteet

- 2 Raisionlahden koulu, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus (kk-jaosto 19.3.2026)
- 3 Raisionlahden koulu asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus (kk-jaosto 19.3.2026)

Kaupunkikehitysjaosto

19.03.2026

7**Lausunto Ruskon eteläosan osayleiskaavan ehdotusaineistosta**

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026
218/10.02.02/2026

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

Ruskon kunnanhallitus pyytää lausuntoa Ruskon eteläosan osayleiskaavan ehdotusaineistosta. Suunnittelualue käsittää Turun lentoasemaa ympäröiviä alueita Ruskon kunnassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,7 km². Kaavoitettava alue rajoittuu idässä Turun kaupungin rajaan, etelässä Raision kaupungin rajaan, lännessä Ruskonjokeen ja pohjoisessa Kaharintiehen.

Lausunto tulee toimittaa osoitteeseen rusko(a)rusko.fi viimeistään 13.4.2026.

Taustaa

Ruskon kunta ja Turun kaupunki käynnistivät vuonna 2006 lentoaseman ja sen lähiympäristöä koskevan osayleiskaavan valmistelun tarkoituksenaan laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava lentoaseman ympäristöön. Kaavatyö on eriytetty valmisteluvaiheen jälkeen siten, että Rusko laatii omien alueidensa kaavaa yhdessä konsultin kanssa, mutta kunnat tekevät yhteistyötä yhtenäisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi. Kaavoituksen yleisenä tavoitteena on suunnitella alueelle lentoaseman kehittämistarpeet huomioon ottava, valtakunnallisesti merkittävä logistiikkakeskus ja työpaikka-alue. Lentoasemaan liittyvän logistiikka-alueen tutkiminen osana laajempaa aluekokonaisuutta ja tieyhteysverkkoa antaa puitteet yksityiskohtaisemman logistiikka-alueen asemakaavan suunnitteluun. Osayleiskaavaa laaditana oikeusvaikutteisena kaavana.

Kaavaehdotus on laadittu luonnoksen nähtävilläoloaikana saadun palautteen ja täydennetyn suunnittelu- ja selvitysaineistoon pohjalta. Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.3.-11.4.2008.

Luonnosvaiheessa Raision kaupunki lausui mm. että

- tielinjaus, joka sivuaa Haunistenaltaan virkistysaluetta ja leikkaa Raision yleiskaavassa määriteltä maisemallisesti arvokasta aluetta joen länsipuolella, vaikeuttaa olennaisesti Haunisten ja jokilaakson alueiden kehittämistä nykyistä laajemmin virkistysalueina.
- esitettyä laajemmin tulee tuoda esille virkistysaluekokonaisuus, johon liittyisivät Ruskonjoen rantavyöhykkeille osoitettavat ulkoilureitit Raision puolella yhteyksineen.

Lausunto

Raision kaupunki kiittää Ruskon kunnanhallitusta lausuntopyynnöstä ja toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Kaupunkikehitysjaosto

19.03.2026

Haunisten altaan virkistysalue on vakiinnuttanut edelleen asemaansa Varsinais-Suomen maakuntakaavalla (lainvoimainen 2021), jossa se on määritelty osana laajempaa maakunnallista matkailun, retkeilyn ja virkistuksen kehittämisen kohdealuetta. ”Riviera-Kareva-Kullavuori-Hauninen” -vyöhykkeen kehittämisen avaintemoina on maakuntatasolla todettu patikointi ja lähivirkistys. Kaavaehdotuksessa on huomioitu luonnosvaiheen lausunnossa todettu ulkoilureitin sijoittuminen kaavaehdotuksen Ruskonjoen rantavyöhykkeelle, maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA), maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M) sekä Ruskonjoen ratapenkereelle osoitetulle kapealle kaistaleelle maa- ja metsätalousalueen vyöhykettä, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY/s). Haunisten altaan pohjoispuolelta ulkoilureittimerkintä vielä puuttuu. Kaupunki pitää lisäksi tärkeänä huomioida, ettei maakunnallisesti kehitettävän ulkoiluympäristön laatua heikennetä alueen maankäytön kehittyessä.

Kaavaehdotuksen yleismääräyksissä on todettu, että ”Puhtaat sade- ja sulamisvedet voidaan johtaa viivytysaltaiden kautta maastoon.” Osayleiskaava-alueen täydentäminen rakentamisella lisää hulevesien määrää. Raision kaupunki huomauttaa, että hulevesiä ei tule johtaa Raisionjoen valuma-alueeseen kuuluvan Haunisten altaan suuntaan patoihin kohdistuvan vesipaineen minimoimiseksi. Altaan pinnan korkotaso pyritään pitämään mahdollisimman stabiilina patoturvallisuuden vuoksi. Raisionjoen valuma-alueen pintavedet purkavat Raision kaupungin alueelta Raisionjoen kautta Turun kaupungin alueelle, joten hulevesien vaikutukset ja hallinnan haasteet kertautuvat merta kohti edetessä. Myös Kuninkojen valuma-alue on jo nykyisellään kuormittunut, millä on vaikutuksia mm. Turun kehätien alikulkujen kuivatuksiin sekä hulevesienhallintaan Raision ja Turun kaupungin puolella.

Tieyhteystarvemerkinä, jolla mahdollistetaan Rauman valtatie (vt8) yhdistäminen Marjamäen liittymän kohdalta lentokentän kautta aina valtatie 9:ään, on lisätty maakuntakaavaan vasta osayleiskaavaluonnoksen kuulemisvaiheen jälkeen. Kaavaehdotuksessa esitetty tieyhteystarvemerkinä suuntaa keskelle Raision puolella sijaitsevaa Jokkisten puron luonnonsuojelualuetta (YSA251949). Kaupunki katsoo, että maakuntakaavatasoinen merkinä ei osayleiskaavassa turvaa riittävällä tavalla yhteyden myöhempää mahdollistamista seudun luontoarvoja heikentämättä. Alustava reitti tulisi tutkia maakuntakaavan yhteystarvetta tarkemmin osayleiskaavatasolla niin Ruskon kuin Raisionkin luontoarvot huomioiden.

Raision kaupunki pyytää saada tiedon osayleiskaavan hyväksymisestä sekä ilmoittaa halukkuutensa yhteistyöhön liikenteen, virkistuksen sekä hulevesien hallinnan suunnitelmien tarkentamiseksi.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se antaa Ruskon eteläosan osayleiskaavan ehdotusaineistosta edellä olevan lausunnon.

Kaupunkikehitysjaosto

19.03.2026

Päätös

Liitteet

- 4 Lausunto Ruskon eteläosan osayleiskaavan ehdotusaineistosta, oheismateriaali (kk-jaosto 19.3.2026)

Kaupunkikehitysjaosto

19.03.2026

8

Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-11-1160-4 (Kotimäentie 10) /Hoivarakentajat Oy

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026
244/10.03.00.01/2026

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

Hanke

Hakemus koskee Raision kaupungin 11. kaupunginosan (Somersoja) kiinteistöä 680-11-1160-4. Voimassa olevassa asemakaavassa (Somersoja, 11:13, lainvoimainen 2007) alue on asuinpientalojen korttelialuetta (AP-27). Asemakaavamääräyksen mukaan korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja. Määräyksessä todetaan myös, että ”pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää pastellinsävyistä peittomaalattua lautaa” sekä ”autopaikkoja on rakennettava asuntoa kohti yksi asunnon huoneistoalan ollessa alle 65 m² ja kaksi asunnon huoneistoalan ollessa yli 65 m².”

Alueelle rakennetaan hirsirunkoinen 12 paikkainen (6+6) lastensuojelurakennus. Pihalle rakennetaan lisäksi varasto ja polkupyöräkatos.

Poikkeamislupaa haetaan seuraaviin kohtiin (AKL 58 §):

1. Haetaan käyttötarkoituksen muutosta yhtiömuotoisesta pientaloasumisesta ryhmäkoti-tyyppiseen palveluasumiseen.
2. Haetaan käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvaa rakennusalojen ylitystä.
3. Haetaan poikkeuslupaa tehdä ajoneuvoliittymä liittymäkieltoalueelle.
4. Haetaan vähäistä muutosta julkisivun osalta, lautaverhouksen sijaan tulee höylähirsi, joka maalataan kaavamääräysten mukaisella sävyllä.
5. Haetaan muutosta autopaikkamääräyksestä

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Käyttötarkoituksesta on poiketaan, koska tilaajalla on tarve suunnitelmien mukaiselle yksikölle. Kohteena olevalle tontille on olemassa sivistystoimialan puolto ko. toiminnalle. Käyttötarkoituksesta poikkeaminen aiheuttaa lisäksi tarpeen poiketa muista kaavamääräyksistä: Rakennusaloista poikkeaminen on perusteltua, koska ryhmäkotityyppinen asuminen ei voi jakaantua kaavan mukaisesti kahdelle rakentamisalalle, vaan ryhmäkodin tulee olla yksi kokonaisuus. Suunnitelmassa olevat autopaikat ovat operaattorin tarpeen ja Raision rakennusjärjestyksen mukaiset.

Kuuleminen

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen 17.2.-4.3.2026 (MRA 86 §). Hankkeesta jätettiin yksi huomautus, jossa

vastustetaan hanketta, koska se ei sovi asemakaava-alueelle, aiheuttaa liikaa liikennettä ja kiinteistöjen arvonlaskua.

Hakijan esittämät perustelut

Hankkeen sopimattomuus omakotialueelle:

Alueelle tähän mennessä rakennetut pientalot ovat omakotitaloja, nyt kyseessä oleva tontti on rivitalotontti. Tontille suunnitellun yksikön arki näyttäytyy ympäristölleen hyvinkin rivitalomaisena asumisena. Olemme rakentaneet useampia tällaisia rakennuksia eri paikkakunnille ja näistä saamamme palautteen pohjalta voimme todeta, että nämä ovat ympäristölleen harmittomia.

Kotimäen kadulle aiheutuva liikenne.

Kuten ylemmässä vastineessa todettiin, kyseessä on rivitalotyyppinen asuminen ja kohteen aiheuttama liikennemäärä ei juurikaan poikkea tilanteesta, jossa tontille rakennettaisiin rivitalo kaavamääräysten mukaan ja ihmiset sieltä kulkisivat tavanomaisiin töihin ja harrastuksiinsa.

Hankkeen vaikutus alueen pientalojen arvoon.

Tontille nyt suunniteltu rakennus pihoineen, kuten tämän tyyppiset hankkeet yleensäkin, tehdään kerralla valmiiksi ja viimeistellään huolellisesti ja niitä myös ylläpidetään hyvin. Nämä rakennukset tuovat ympäristöönsä elinvoimaista ja siistiä ilmettä. Kiinteistövälittäjän arvion mukaan vaikutus asuntojen arvoon on mieluummin nostava kuin laskeva.

Päätöksen perustelut

Poikkeamisluvan edellytykset, rakentamislaki 57 §:

1. Haitta kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Alueen asemakaavan tarkoituksena on ollut parantaa vesihuoltojärjestelyjä ja osoittaa alueelle jossain määrin täydentävää pientaloasutusta sekä kehittää alueen puisto- ja virkistysalueita. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Käyttötarkoituksen muutokselle on sivistyspalveluiden puoltava lausunto.

2. Luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamisen vaikeuttaminen:

Kohde sijaitsee asuinalueen reunalla, metsäisen puiston ja tonttikadun välisellä yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen tarkoitettulla tontilla. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa luonnonsuojelulle.

3. Rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamisen vaikeuttaminen:

Kaupunkikehitysjaosto

19.03.2026

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

4. Vaikutuksiltaan merkittävä rakentamiseen tai muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia:

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Asemakaavan mukaista rakentamisoikeuden määrää tai kerroslukumäärää ei ylitetä. Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä tontilla on asuntojakaumasta riippuen n. 20-30 autopaikkaa. Poikkeamisratkaisulla toteutetaan rakennusjärjestyksen mukaisesti toiminnan vaatimat 19 autopaikkaa. Ajoneuvoliikenne ei tule olemaan suurempaa kuin asemakaavan mukaisella ratkaisulla. Poikkeamisella ei ole haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan hyväksyä sillä se täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset.

Liitteinä ovat sijaintikartta, ote asemakaavasta sekä asemapiirros.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Hoivarakentajat Oy:n poikkeamislupahakemuksen kiinteistölle 680-11-1160-4.

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

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Liitteet

- 5 Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-11-1160-4 (Kotimäentie 10), Sijainti (kk-jaosto 19.3.2026)
- 6 Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-11-1160-4 (Kotimäentie 10), Ote asemakaavasta (kk-jaosto 19.3.2026)
- 7 Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-11-1160-4 (Kotimäentie 10), Asemapiirros (kk-jaosto 19.3.2026)

Kaupunkikehitysjaosto
Kaupunkikehitysjaosto

§ 5

11.02.2025
19.03.2026

9

Kaupungin luovuttamien omakotitonttien määräaikainen takaisinlunastus

Kaupunkikehitysjaosto 11.02.2025 § 5

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila ja maankäyttöjohtaja Joonas Kärkkäinen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupunki on luovuttanut omakotitontteja tällä vuosikymmenellä ennätysellisen hyvin. Näistä tonteista valtaosa on rakentunut suunnitelmien mukaisesti ja ajallaan. Tontteja on luovutettu niin uusilta asuinalueilta kuin aikaisemminkin muodostuneilta asuinalueilta. Suhdannevaihteluista sekä tonttien lunastaneiden elämäntilanteiden muutoksista johtuen on edelleen kuitenkin tontteja, jotka eivät ole muutoin kattavasti rakentuneilla asuinalueilla rakentuneet. On tarkoituksenmukaista, että uudet ja vanhat asuinalueet, joihin kaupunkikin on kunnallistekniikkaan investoiden panostanut, rakentuisivat täysimääräisesti.

Onnistuneesta omakotitonttien kaupasta johtuen kaupungilla on tällä hetkellä tarjolla 23 omakotitonttia, mikä vastaa normaalissa taloussuhdanteessa noin kahden vuoden tonttitarvetta. Tilanne ei ole tavoitteiden mukainen, eikä kaavoituksen myötä ole tarjolla nopeaa helpotusta tonttivalikoiman laajentumiseen. Kaupungin tonttiluovutuksissa on lupa myydä tontti tai vuokraoikeus eteenpäin, kaupungin suostumuksella. Jälkimarkkinaa kuitenkin hankaloittaa erityisesti myytyjen omakotitonttien eteenpäin myyminen, vuokratonteilla on tässäkin suhdanteessa ollut kohtuullinen markkinatilanne ja kysyntä.

Kaupunki on inventoinut vuosina 2020–2024 luovutettujen omakotitonttien kokonaismäärää, jotka ovat vielä rakentumatta. Tontteja on yhteensä 22 kappaletta ja niistä 17 on vuokrattu ja 5 myyty. On mahdollista, että joitain vanhempia tonttiluovutuksia on edelleen rakentumatta, mutta kokonaismäärän kokoluokka pysyy karkeasti ottaen samana.

Tonttien takaisinlunastaminen voidaan toteuttaa vuodelle 2025 osoitettujen määrärahojen puitteissa. Kustannusten kokonaismäärä riippuu tontinhaltijoiden kiinnostuksesta luopua tonteistaan, mutta on suurimmillaan arviolta noin 300.000 euroa. Kaupungin hallintosäännön nojalla maankäyttöjohtaja voi lunastaa maa-alueita, joiden arvo on alle 100.000 euroa. Lunastuskampanjan reunaehtoina pidetään sitä, ettei jo kaupungille maksettuja vuokria tai muita maksuja palauteta. Vuokraoikeuksien osalta voidaan sopia molemminpuolisesta vuokrasopimuksen purusta kampanjan mukaisen lunastusajan jälkeen ja kaupungilta ostetuista tonteista kaupunki sitoutuu kauppahintaan, joka on -10 % kaupungille maksetusta kauppahinnasta.

Kaupunkikehitysjaosto
Kaupunkikehitysjaosto

§ 5

11.02.2025
19.03.2026

Lyhyellä aikavälillä kaupungin kustannuksiksi koituvat saamattomat maanvuokratulot sekä takaisinostoista koituvat kauppahinnan maksut. Pidemmällä aikavälillä, tontit myymällä ja vuokraamalla eteenpäin, kaupungin kustannukset saadaan katettua takaisin tulevina vuosina. Tämän ohella normaalit uudisrakentamisen muut tulot; lupatulot, kiinteistövero jne. saadaan täysimääräisemmin kaupungille tuloutettua.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto päättää hyväksyä määräaikaisen takaisinlunastuskampanjan käynnistämisen. Kampanja toteutetaan aikavälillä 1.4.2025–30.9.2025.

Päätös

Kaupunginjohtaja Eero Vainio poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (esteellisyyden peruste HL 28 § 1 mom. 3 kohta ns. intressijäävi).

Janne Aso poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17.01.

Niko Toivonen ehdotti, että määräaikaista takaisinlunastusta ei toteuteta, vaan noudatetaan kaikille tiedossa olevia läpinäkyviä sopimusehtoja ja tähän liittyviä käytänteitä. Toivosen ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pidettiin tauko tämän asian jälkeen klo 18.00-18.07.

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026
196/10.00.02.01/2025

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

Raision kaupunki järjesti kaupunkikehitysjaoston päätöksellä 11.2.2025 § 5 määräaikaisen tonttien takaisinlunastuskampanjan aikavälillä 1.4.2025-30.9.2025. Kampanjassa kaupungilta tontin vuokranneilla tai ostaneilla oli mahdollisuus luovuttaa rakentamaton tontti takaisin kaupungin hallintaan ja omistukseen, kampanjassa mainituilla ehdoilla. Kampanjaan ilmoitettiin mukaan yhteensä 9 tonttia, joista 7 täytti kampanjan kriteerit. Tonteista kolme oli kaupungilta vuokrattuja ja neljä ostettuja tontteja. Vuokrattujen tonttien vuokrasopimukset purettiin viranhaltijapäätöksellä ja vuokraoikeudet kuoletettiin. Omistustontit ostettiin kaupungille -10% kauppahinnalla alkuperäiseen kauppahintaan nähden.

Kampanjassa kaupungille saatiin seuraavat tontit:

- 680-3-3095-3, osoitteessa Metsäsyyltyläntie 26 (Kuaanlaakso)
- 680-3-384-5, osoitteessa Paimenkatu 14 (Kuaanlaakso)
- 680-3-388-4, osoitteessa Paimenkatu 13 (Kuaanlaakso)

Kaupunkikehitysjaosto
Kaupunkikehitysjaosto

§ 5

11.02.2025
19.03.2026

- 680-3-383-6, osoitteessa Metsäsylttiläntie 4 (Kuuanklaakso)
- 680-3-3097-3, osoitteessa Metsäsylttiläntie 20 (Kuuanklaakso)
- 680-13-1365-19, osoitteessa Rosmalankatu 1 (Järvinieitty)
- 680-14-1480-2, osoitteessa Kumputie 15 (Katteluksenmetsä)

Tonttien hinta on määrittynyt edellisen luovutuksen yhteydessä seuraavasti:

- 680-3-3095-3, hintatarjous 47,16 €/m²
- 680-3-384-5, hintatarjous 44,63 €/m²
- 680-3-388-4, hintatarjous 49,15 €/m²
- 680-3-383-6, hintatarjous 44,05 €/m²
- 680-3-3097-3, kaupunginvaltuuston päätös 40,00 €/m²
- 680-13-1365-19, kaupunginvaltuuston päätös 31,25 €/m² (tontin osa)
- 680-14-1480-2, kaupunginvaltuuston päätös 40,00 €/m²

Hintatarjoukset ovat muodostuneet alkuperäisten tontinluovutusten pohjalta, jolloin normaalin käytännön mukaisesti tontit olivat kahdesti tarjoukilpailussa ennen mahdollista pohjahinnalla myyntiin tuloa. Kyseessä ovat siis tarjoukilpailussa voittaneet hintatarjoukset. Yksittäisten kaupunginvaltuuston hinnoittelemien tonttien pohjahintoja ei nähdä järkeväksi alkaa yksitellen tarkistamaan. Sekä hintatarjoukset että valtuuston päätöksellä hinnoitellut tonttihinnat vastaavat alueillaan vapaana olevien tonttien hintatasoa.

Tonttien luovutusmuoto on vuokraus tai myynti, aiempien valtuuston päätösten mukaisesti. Luovutettavat tontit laitetaan esille Raisen kaupungin tonttisivuille, jonka jälkeen ne ovat vapaita varattaviksi yllä mainituilla tonttihinnoilla.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että määräaikaaisessa tontinlunastuskampanjassa kaupungille palautuneet tontit

1. luovutetaan aiemmissa luovutuksissa toteutuneilla hinnoilla
2. laitetaan esille Raisen kaupungin tonttisivuille, jonka jälkeen ne ovat vapaita varattaviksi
3. luovutetaan vuokraamalla tai myymällä

Päätös

Liitteet

8 Kartta, omakotitalotonttien takaisinlunastus (kk-jaosto 19.3.2026)

Kaupunginhallitus	§ 389	17.11.2025
Kaupunkikehitysjaosto	§ 16	10.02.2026
Kaupunkikehitysjaosto		19.03.2026

10**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 Kuloisten metsän asemakaavassa asuinpientalojen 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% vuokratasolla 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% vuokratasolla 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% vuokratasolla 14 700 €.

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

Kaupunginhallitus	§ 389	17.11.2025
Kaupunkikehitysjaosto	§ 16	10.02.2026
Kaupunkikehitysjaosto		19.03.2026

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

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

3) oikeuttaa kaupunkikehitysjohtajan tekemään vuokrasopimukseen 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 vuokrasopimukseen vähäisiä ja teknisluontoisia tarkistuksia.

Kaupunginhallitus	§ 389	17.11.2025
Kaupunkikehitysjaosto	§ 16	10.02.2026
Kaupunkikehitysjaosto		19.03.2026

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

Kaupunkikehitysjaosto 10.02.2026 § 16

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

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 17.11.2025 § 389 varannut Mangrove Oy:n tai nimeämänsä lukuun määrääalan tulevaa asuinrakentamisen hankekokonaisuutta varten. Varauspäätöksen yhteydessä kaupunginhallitus on edellyttänyt, että rakentamisluvan yhteydessä esitettävät julkisivu- ja asemapiirroksuvat hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa, 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. Raision 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 asuinalueet. 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 asiakirjat.

Päätös

Kaupunginhallitus	§ 389	17.11.2025
Kaupunkikehitysjaosto	§ 16	10.02.2026
Kaupunkikehitysjaosto		19.03.2026

Kaupunkikehitysjaosto 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.

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026
1091/10.00.02.02/2024

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

Selostus asiasta

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 17.11.2025 § 389 varannut Mangrove Oy:n tai nimeämänsä lukuun määrääalan tulevaa asuinrakentamisen hankekokonaisuutta varten. Varauspäätöksen yhteydessä kaupunginhallitus on edellyttänyt, että rakentamisluvan yhteydessä esitettävät julkisivu- ja asemapiirroksuvat hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa, 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 hyväksytyä maaliskuuhun 2026 aikana.

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

Kaupunginhallitus	§ 389	17.11.2025
Kaupunkikehitysjaosto	§ 16	10.02.2026
Kaupunkikehitysjaosto		19.03.2026

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus
Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy osaltaan hankkeesta esitetyt päivitetyt asiakirjat.

Päätös

Oheismateriaali
Kuloistenniitty 2, suunnitteluaineisto (kk-jaosto 19.3.2026)