

Lausunto ML-Kodit Oy:n/As Oy Raision Hohteen hankkeesta Kuloistenniitty 1-alueelle (680-6-6088-1)

Kaupunginhallitus 19.01.2026 § 18

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

ML Kodit Oy voitti tontin 680-6-6088-1 tontinluovutuskilpailun. Yhtiön tai nimeämensä yhtiön lukuun varataan Kuloistenniitty 1 -asemakaavan korttelin 6088 tontti 1. Tontti on kooltaan 3727 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 1480 k-m². Tontti kuuluu asemakaavan mukaiseen rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeseen (AR-25). Rakentamisen tulee noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennusvalvonnan ohjeita sekä vastata tontinluovutuskilpailussa esitettyä suunnitelmaa. Suunnitelmat on esiteltävä kaupunkikehitysjaostolle ennen rakennusluvan myöntämistä.

Tontin hinta määräytyy tarjouskilpailun mukaisesti ja on 170 €/k-m², vuosivuokraksi 5 % hinnoittelun mukaan lasketusta tontin kokonaisarvosta. Tontinvarausmaksu on 3000 € ja se tulee maksaa 2.2.2026 mennessä. Maksettu varausmaksu palautetaan vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Tontin 680-6-6088-1 kokonaishinnaksi muodostuu tällä hinnoittelulla 251 600 euroa ja perusvuokraksi 12 580 €/v.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1) varata tontin 680-6-6088-1 ML Kodit Oy:lle tai nimeämälleen yhtiölle 19.4.2026 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 2.2.2026 mennessä maksettava kaupungille varausmaksu, joka on 3000 €. Varausmaksu palautetaan, mikäli vuokrasopimus tehdään varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

2) hyväksyä liitteenä olevan tonttia koskevan vuokrasopimuksen. Kaupunkikehitysjohtajalla on oikeus tehdä vuokrasopimukseen teknisluonteisia korjauksia.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 11.06.2026 § 56
68/10.00.02.02/2026

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

ML-Kodit Oy on jatkanut Kuloistenniityn tontinluovutuskilpailun kautta luovutetun rivitalotontin suunnittelua (kortteli 6088, tontti 1)

rakentamisluvan hakemiseksi. Kilpailun tuomaristo linjasi, että kilpailuvoittajan tulee toimittaa jatkosuunnittelussa tarkistetut rakentamislupahakemukset kaupunkikehitysjäoston hyväksyttäväksi ennen luvan myöntämistä. Kaupunkikehitysjäosto käsittelee samalla mahdolliset asemakaavan poikkeamistarpeet.

Kilpailuehdotuksen arviointi

Tuomaristo totesi ML-Kodit Oy:n kilpailuehdotuksen arvioinnissa seuraavaa:

Kilpailuehdotuksessa korttelin sijaintia ja rakennetta oli tutkittu huolellisesti konseptisuunnitelman kautta. Korttelipihalle saavutaan asemakaavan mukaisesti pitkin rakennusmassojen välissä sijaitsevaa ”pihakatua”, joka päättyy metsän laidalla olevaan yhteispihaan. Piha-alueiden toimintoja oli suunnitelmassa tutkittu monipuolisesti. Jätehuollon sijoittuminen piha-alueen perälle nähtiin turvallisuutta heikentävänä tekijänä huoltoajon tullessa syvemmälle korttelin sisälle.

Kilpailuehdotuksen asuntopohjat olivat huolella suunniteltuja, joskin keittotilan sijoittuminen asunnon keskiosiin nähtiin arjessa huonona ratkaisuna erityisesti valaistusolosuhteiden kannalta. Yhdessä päätyasunnossa oli tuotu ikkuna-alaa myös keittotilaan. Asunnot ovat yksitasoisia 3 - 5 huoneen + keittotila + sauna perheasuntoja, pinta-alojen vaihdellessa 83–122 m² välillä.

Asunnot käpertyvät oman yksityisen pihan ympärille, mikä nähtiin virkistävänä ja kiinnostavana vaihtoehtona rivitalotuotannossa vallalla olevien laajojen ikkunapintojen tarjonnassa. Sisäpihalle suuntautuvien tilojen valoisuutta voisi kuitenkin parantaa esimerkiksi kattoikkunoin ja olohuoneen perällä olevan makuuhuoneen ikkuna-aukottamisella myös päätysuuntaan.

Rakennusten arkkitehtuuri herätti arviointiryhmässä vaihtelevia näkemyksiä. Toisaalta arkkitehtoninen ajatus tummasta ulkovaipasta ja vaaleista yksityisistä sisäänvedetyistä rakennusosista viehätti, toisaalta kuvissa esitetty 70-lukuinen yleisilme herätti myös kritiikkiä. Arviointiryhmässä pohdittiin voisiko muuten onnistunutta ratkaisua kehittää esimerkiksi vaaleampana kokonaisratkaisuna tai taloparin kontrastia korostaen tuoden kortteliin yhden tumman ja yhden vaaleamman rakennuksen.

Rakennukset on suunniteltu puurunkoisiksi ja julkisivuiltaan ne ovat puuta. Pihan pintamateriaalit ovat vettäläpäiseviä ja hulevedet johdetaan hulevesipainanteisiin. Osa hulevesistä hyödynnetään yhteisillä viljelypalstoilla. Asunnot varustellaan maalämmöllä ja aurinkopaneelivarauksin.

Muutokset suunnitelmissa

Asemapiirroksessa esitelty pihajärjestely noudattelee kilpailuehdotuksen pääperiaatteita.

Asuntojakaamaa on jatkosuunnittelussa muutettu, millä on vaikutuksia myös huoneistoaloihin. Kilpailuehdotuksessa esitettiin yhteensä yhdeksän huoneistoa, joista kaksi oli huoneistotyypiltään 5 h+keittiö+sauna, neljä 4 h+keittiö+sauna ja kolme 3 h+keittiö+sauna. Tarkistetuissa suunnitelmissa on kymmenen huoneistoa: neljä 3h+keittiö+sauna sekä kuusi 4h+keittiö+sauna. Muutoksen jälkeen asuntopohjat ovat edelleen huolella suunniteltuja ja huoneistot arjessa toimivia.

Muutoksen yhteydessä rakennusmassaa on muutettu tasapaksummaksi, jolloin asuntokohtainen terassipiha tyypistyy huomattavasti. Samalla myös terassipihan kattoaukotus on poistettu.

Rakennuksen julkisivumateriaalia ja sävyä on muutettu mustasta paneloinnista ja sisäänvetojen kuultokäsittelystä paneloinnista. Ehdotettuna julkisivumuutoksena on harmaa rappaus ja sisäänvedoissa vaalea kuultokäsitelty puu.

Suhde asemakaavaan

Suunnitelmat ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset eivätkä siten edellytä poikkeamislupaa.

Lausunto

Tontinluovutuskilpailun keskeisimpiä arviointikriteereitä olivat arkkitehtonisesti korkeatasoinen kaupunkikuva sekä viihtyisän asuinympäristön toteuttaminen tontin suunnittelun ja tilaratkaisujen osalta. Erityistä huomiota suunnittelussa pyydettiin kiinnittämään rakennusten massoitteeluun, julkisivujen aukotukseen ja jaotukseen sekä materiaaleihin, pitkien, julkisivuilmeeltään monotonisten rakennusten välttämiseksi.

Tonttia koskeva voittajaehdotus erottautui muista ratkaisuisista erityisesti terassipiharatkaisullaan, joka toi asunnoille yksityistä oleskelutilaa. Syvä terassiratkaisu esti kuitenkin valon pääsyn syvemmälle huoneistoon ja tuomaristo pohti ratkaisuja valoisuuden lisäämiseksi.

Myös rakennusten julkisivun tumma ilme herätti tuomaristossa keskustelua ja arviointiryhmässä pohdittiin voisiko muuten onnistunutta ratkaisua kehittää esimerkiksi vaaleampana kokonaisratkaisuna tai taloparin kontrastia korostaen tuoden kortteliin yhden tumman ja yhden vaaleamman rakennuksen.

Jatkosuunnittelussa olohuoneiden perällä olevat makuuhuoneet on poistettu ja terassin perällä olevaa makuuhuonetta tuotu lähemmäs pääjulkisivua. Ratkaisun myötä rakennusmassasta on tullut tasapaksumpi ja kiitosta saanut terassipiha on kadottanut alkuperäistä muotoaan. Muutoksella on saatu kuitenkin tuotua oleskelupihan puolelta kaivattua luonnonvaloa asuntoon. Suunnitelmissa esitetty asuntojakauman muutos on hyväksyttävissä, koska huoneet ovat edelleen hyvin kalustettavissa ja säilytystilat ovat riittävät.

Julkisivussa käytetty yhdistelmä, jossa vaalea kuultokäsitelty puu tuo kontrastia harmaalle rappaukselle, keventää rakennuksen ilmettä kilpailussa esitetystä sävy maailmasta. Pehmeän puun ja kovan rapatun pinnan vuoropuhelu tuo omalla tavallaan kilpailuehdotuksessa ollutta kontrastia, muuttaen kuitenkin rakennusten yleisilmeen keveämmäksi. Kilpailuehdotuksessa esitetyt julkisivujen sisäänvedot tuovat edelleen elävyyttä julkisivuun ja rakennuksen massoitteeluun.

Jatkosuunnittelussa on tasapainoiltu voittajatyön alkuperäisen idean sekä tuomariston arvioinnissa nousseiden erilaisten kehittämistarpeiden kanssa. Tuomariston ehdottamat muutokset muuttavat rakennuksen ulkoasua, mutta suunnitelman alkuperäinen idea on jatkokehittelyssä säilynyt riittävän hyvin. Suunnitelma täyttää edelleen tontinluovutuskilpailun tavoitteet ja arviointikriteerit sekä erottuu muista kilpailuehdotuksista edukseen.

Liitteessä on vertailua kilpailuehdotukseen tehdyistä muutoksista.

Suunnitteluasiakirjat on toimitettu sähköiseen kokouspalveluun kaupunkikehitysjaoston tarkasteltavaksi.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy rakentamisluvassa esitetyt kilpailuehdotukseen tehdyt muutokset kiinteistölle 680-6-6088-1 edellä olevan lausunnon mukaisesti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.