

Kaupunginhallitus

12.06.2017

Kaupunginvaltuusto

§ 28

13.3.2017

Asianro 956/10.02.03/2014

§ 216**Raision kaupungin 3. kaupunginosan (Kerttula) kortteleita 3018-3020 sekä urheilu-, puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutoksen ja asemakaavan sekä siihen liittyvän tonttijaon hyväksyminen (Kisakylä)****Päätöshistoria**

Tekninen lautakunta 9.6.2015 86 §

”Kisakylän asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

Toimistoarkkitehti Juha Virola 2.6.2015:

Suunnittelualue on suuruudeltaan noin 8,4 hehtaaria ja se sijaitsee Raision 3. kaupunginosassa (Kerttula) Kerttulantien, Voudinkadun ja Venheenkadun rajaamalla alueella. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osia Kerttulan urheilukeskuksesta Kerttulantien länsipuolella. Alue sijaitsee Raision torilta n. 1 km pohjoiseen.

Pääosa alueesta on ilman asemakaavaa. Kaavoittamattomalla alueella sijaitsee kaksi omakotitalokiinteistöä. Voimassaolevissa asemakaavoissa kaavanmuutosalue on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi, virkistys- ja urheilukeskusten alueeksi, urheilualueeksi, puistoksi ja katualueeksi. Alueen kaavatilannetta on selostettu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueen maista. Alueella ovat kolme omakotitalokiinteistöä ovat yksityisessä omistuksessa. Fortum Sähkösiiro Oy omistaa muuntamoasemalle johtavan tien maapohjan.

Kaavoittamaton alueen osa on pääosin kaupungin omistamaa peltoa. Keskustan läheisyydestä johtuen peltoalueelle on perusteltua kaavoittaa suhteellisen tehokasta maankäyttöä. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa kerrostalojen rakentaminen suurjännitelinjan eteläpuoliselle peltoalueelle ja pientalomaisempi rakentaminen linjan pohjoispuoliselle alueelle. Kerrostaloalueen rakentaminen voisi tapahtua vaiheittain alkaen alueen eteläosasta. Pellonreunassa olevat kaksi omakotitalokiinteistöä ja urheilualueella oleva omakotitalo Tenavakadun varressa on katsottu poistuvaksi rakennuskannaksi. Asuinrakentamiseen osoitettua uutta rakennusoikeutta kaavassa on noin 25000 kerrosalaneliometriä (k-m²).

Kerttulantien länsipuolella asemakaavaa tarkistetaan Liikunta- ja Tennishallien mahdollisia laajennustarpeita silmällä pitäen. Liikuntahallin tontti laajenee

länteen virkistys- ja urheilukeskuksen alueelle noin 5670 m² ja uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 5500 k-m² (vanha 3300 k-m²). Liikuntahallin laajennus edellyttää, että noin puolet nykyisessä asemakaavassa säilytettäväksi määrätystä kallioharjanteesta pitää louhia pois. Jäljelle jäävä, metsäisempi ja virkistyskäytöltään käyttökelpoisempi puolisko on kaavaluonnoksessa määrätty säilytettäväksi. Tennishallin tontti pienenee noin 2850 m² kun siitä erotetaan puistoksi muutettava tontin pohjoisosa (kallioinen kumpare, joka on nykyisessä kaavassa määrätty säilytettäväksi alueen osaksi) ja kevyelle liikenteelle varatut alueet. Tennishallin tontin rakennusoikeus nousee lukemaan 2150 k-m² (vanha 2000 k-m²). Nykyisellä urheilualueella sijaitsevan omakotitalon tilalle tulee pysäköintialueen laajennus. Kaavalla varmistetaan sujuvien ulkoilureittiyhteyksien säilyminen.

Kaava-alueetta halkoo 2x110kV suurjännitelinja, jonka varoalueet on huomioitava maankäytön suunnittelussa. Kerttulantien varressa kulkeva avo-oja on hulevesien hallinnan kannalta tärkeä. Kyseisen avo-ojan ja voimalinjan risteyskohtaan on varattu maa-alue hulevesien alueelliselle hallintamenetelmälle.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta merkitsee Kisakylän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnoksen tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Tekninen lautakunta 13.12.2016 174 §

”Kisakylän asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Toimistoarkkitehti Juha Virola 1.12.2016:

Kisakylän asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.6.–18.8.2015, jona aikana luonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä. Caruna Oy ja Fingrid Oy antoivat lausunnon. Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin löytyvät kaavaselostuksen kohdasta 4.3.3. Lausunnot on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa. Kahdessa mielipiteessä mm. vastustettiin kerrostaloalueen rakentamista olemassa olevien omakotitalojen tilalle tai läheisyyteen sekä puistoalueen pienenemistä. Mielipiteitä on otettu huomioon jättämällä Vesakujan kaksi omakotitalokiinteistöä pois kaava-alueesta ja säilyttämällä alueen eteläosassa olevan puiston pinta-ala nykyisellään.

Suunnittelualue on laajentunut 9,33 hehtaariin kun Kerttulan liikuntakeskuksen eteläinen pysäköintialue sekä noin 3600 m² puistoa alueen itäreunalta on otettu mukaan kaavaan.

Merkittävin muutos luonnokseen verrattuna on alueen liikenneratkaisun muuttuminen, joka ehdotuksessa perustuu kahteen kiertoliittymään. Samalla kerrostaloalueen rakennetta on muutettu tukemaan tätä ratkaisua ja myös huomioimaan paremmin lähimmät omakotitalokiinteistöt. Kahteen kerrostalokortteliin on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 17600 k-m² kahdeksalle viisikerroksiselle talolle ja 2950 k-m² autosuojille sekä 400 k-m² yhteiskäyttöisille rakennuksille. Asuinpienalojen kortteli on jaettu kahdeksi tontiksi, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 2400 k-m² enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille ja 400 k-m² autosuojille. Kerttulan liikuntakeskuksen osalta rakennusoikeuden määrät eivät ole muuttuneet luonnoksesta. Liikuntahallin suurin sallittu kerrosluku kasvaa kahteen.

Liitteinä ovat asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä selostus.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta hyväksyy Kisakylän asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 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

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginhallitus 6.3.2017 § 54

”Toimistoarkkitehti Juha Virola 28.2.2017:

Kisakylän asemakaava- ja asemakaavamuutoksen ehdotus oli julkisesti nähtävillä 22.12.2016 – 20.1.2017. Ehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta, joista kahdessa vastustettiin kahden pohjoisimman kerrostalon sijaintia. Kolmannessa muistutuksessa ehdotettiin kerrostaloille määräystä käytettävästä energiaratkaisusta. Caruna Oy antoi lausunnon, jonka mukaan sillä ei ole huomautettavaa kaavasta. Lausunnossaan Fingrid Oy esitti tarkennusta pysäköintialueen kaavamääräykseen. Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet niihin löytyvät kaavaselostuksen kohdasta 4.3.3.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella ei ole ollut tarvetta muuttaa asemakaavaa.

Kaupunginhallitus

12.06.2017

Liitteinä ovat asemakaava- ja asemakaavamuutoksen ehdotus ja selostus.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että

valtuusto hyväksyy Raision kaupungin 3. kaupunginosan (Kerttula) kortteleita 3018-3020 sekä urheilu-, puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutoksen ja asemakaavan (Kisakylä).

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Hallintolain 51 §:n mukainen tekninen korjaus:

Keskustelun kuluessa Veijo Mikola teki ehdotuksen asian palauttamiseksi. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Mikolan ehdotuksen rauenneen kannattamattomana.

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginvaltuusto 13.3.2017 28 §

”Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

ehdottaa valtuustolle, että

valtuusto hyväksyy Raision kaupungin 3. kaupunginosan (Kerttula) kortteleita 3018-3020 sekä urheilu-, puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutoksen ja asemakaavan (Kisakylä).

Päätös

Jonni Moislahti ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 7.6.2017:

Kisakylän asemakaavaehdotus palautettiin uuteen valmisteluun kaupunginvaltuustosta 13.3.2017.

Kaavaehdotusta on jatkovalmistelussa muutettu kerrostalojen pysäköintijärjestelyjen osalta. Kahta puistoalueeseen rajoittuvaa, pysäköintialueiden muodostamaa LPA-korttelia on siirretty pois päin metsäalueelta ja jäsenneily uudesta siten, että ne aiheuttavat paljon vähemmän louhimistarvetta kuin alkuperäisessä kaavaehdotuksessa. Autopaikkamitoitus on pysynyt samana. Autopaikkojen sijoittuminen asuinkerrostalojen pohjoispuolelle on perusteltua sekä ilmansuunnista että kaupunkikuvallisista tekijöistä johtuvista syistä. Havainnekuvaan on lisätty ohjeellisia kulkuyhteyksiä korttelialueilta metsään.

Kisakylän kerrostaloalue tulee toteutumaan vaiheittain. Kisakylässä, jossa ei olla aivan kaupungin ydinkeskustassa, eikä välittömästi joukkoliikenneakselin varressa, 5-kerroksinen rakentaminen on perusteltua ja toteutukseltaan nopeampaa ja realistisempaa kuin korkeampi rakentaminen.

Fingridin lausunto koskien voimajohdon aluetta ei sisällä mitään tavallisuudesta poikkeavaa. Voimalinjan vaatima johtoalue on kaavassa huomioitu ja sen alle sijoittuu sekä viheraluetta että osin pysäköintialuetta, joksi voimalinjan alue on useassa aikaisemmassakin kaavassa osoitettu. Rakennuslupavaiheessa Fingridiltä pyydetään risteämälausunto, kuten tähänkin asti on tehty.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma ohjaavat rakentamista energiatehokkuuteen. Esimerkiksi Lumpalan alueelle laadittu asemakaavamuutos mahdollisti ”Raision kuulaharjat” -nimisen kaupungin vuokrataloyhtiön korottamisen ja saneeraus toteutui uutta teknologiaa hyödyntävänä ja energiatehokkaana hankkeena ilman energiatehokkuutta käsitteleviä kaavamääräyksiä. Kisakylän alueella ekologisia rakennusratkaisuja halutaan erityisesti korostaa. Asemakaavamääräyksiin on lisätty kohta, jonka mukaan ”Asuinkortteleiden rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja ekologisesti kestävästä kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti.”

Mikäli jatkossa halutaan kaavamääräyksin varmistaa kaavoitettavan alueen tai kohteen toteutuminen ekologisilta lähtökohdiltaan vielä tiukemmaksi kuin mitä MRL ja rakentamismääräyskokoelma jo nyt edellyttävät, tämä tulee olla määriteltynä kaavan tavoitteisiin jo kaavoituksen alkuvaiheessa. Uudet edistykselliset ja uraauurtavat ekologiset ratkaisut aluesuunnittelussa ovat tervetulleita mutta jotta kyseiset hankkeet olisivat realistisia ja toteuttamiskelpoisia, ne tulisi toteuttaa esimerkiksi pilottihankkeina, joissa rahoittajat, rakentajat ja toteuttajat ovat hankkeissa mukana kaavoituksen alusta lähtien. Uusia ideoita voidaan etsiä kaavoituksen tueksi myös arkkitehtuurikilpailun avulla, esimerkkinä Turun kaupunkiseudun viidessä kunnassa vuonna 2005 Ekotehokas yhteiskunta -tutkimusohjelman puitteissa järjestetty yleinen asemakaavallinen aatekilpailu 5E⁵, jossa mm Raisiosta oli mukana Pirilän alue ja Turusta Skanssin alue.

Valtuustokäsittelyn 13.3.2017 jälkeen asemakaavaehdotukseen lisätystä uudesta kaavamääräyksestä sekä kaavakarttaan tehdyistä pysäköintialuemuutoksista on informoitu kirjeitse karttaliitteillä havainnollistaen kahta omakotitalokiinteistön omistavaa korttelialueen rajanaapuria.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että

valtuusto hyväksyy Raision kaupungin 3. kaupunginosan (Kerttula) kortteleita 3018-3020 sekä urheilu-, puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutoksen ja asemakaavan sekä siihen liittyvän tonttijaon (Kisakylä).

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

