

Tekninen lautakunta

07.05.2019

Tekninen lautakunta

§ 184 4.12.2018

Asianro 435/10.02.03/2018

**§ 75****Kerttulankulma, asemakaavan muutosehdotus****Päätöshistoria**

Tekninen lautakunta 4.12.2018 184 §

”Kerttulankulma, asemakaavan muutosluonnos

Toimistoarkkitehti Emma Kaitaa 28.11.2018:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen keskusta-alueelle nykyisen ns. Suunnittelutalon kiinteistön paikalle. Kaavamuutostyö on tullut vireille erillisellä kuulutuksella 31.5.2018 Kiinteistö Oy Raision Suunnittelutalon osalta. Suunnittelualuetta laajennetaan nyt käsittämään myös Asunto Oy Raision Puistolinnan (3-332-11) sekä Asunto Oy Raision Tornihovin ja Asunto Oy Raision Tornipuiston (3-332-12) kiinteistöt niitä koskevien ajoyhteys- ja pysäköintirasitteiden vuoksi.

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa 3. kaupunginosassa (Kerttula) Tornikadun varrella. Alue rajautuu lännessä Keskuspuiston viheralueeseen ja idässä Tornikatuun. Alueen pohjoisosassa sijaitsee kansitasolle nouseva luiska. Suunnittelualueella sijaitsee kaukolämpö- ja vesihuoltoverkostoa. Alueen pinta-ala on noin 0,8 hehtaaria.

Rakentaminen vaatii alueella voimassa olevien Torikeskuksen (kaavatunnus 3:25, vuodelta 1991) ja Raision ydinkeskustan (kaavatunnus 3:39, vuodelta 2000) asemakaavojen osittaisen muuttamisen. Nykyinen Kiinteistö Oy Raision Suunnittelutalo osoitteessa Tornikatu 7 on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Muutettavassa kaavassa kyseinen alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialutta (K) ja sillä on rakennusoikeutta 3470 k-m<sup>2</sup>. Kaavatyön yhteydessä tarkistetaan merkintöjä ja määräyksiä myös viereisten kiinteistöjen ajoyhteys- ja pysäköintirasitteiden osalta.

Uudelle asuinkerrostalolle (AK) on osoitettu asemakaavaluonnoksessa rakennusoikeutta noin 3600 k-m<sup>2</sup>. Katutasoon on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Pysäköinnistä noin puolet sijoittuu uuden asuinkerrostalon tontille ja puolet suunnittelualueen eteläosaan sijoittuvalle kiinteistölle, jolle kohdistuu ennestäänkin pysäköintirasitteita. Asunto Oy Raision Puistolinnan (3-332-11) kiinteistölle osoitetaan asemakaavamuutoksella ajoyhteysrasite, jolta on kulku uudelle asuinkerrostalolle. Asuinrakennuksesta on laadittu alustavia suunnitelmia kaavallisen mitoituksen ja rakennussuunnittelun pohjaksi.

Asemakaavamuutoksen painopisteessä oleva Kiinteistö Oy Raision Suunnittelutalon alue on Raision kaupungin omistuksessa. Kiinteistöt 3-332-11 ja 3-332-12 ovat yksityisomistuksessa.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos.

**Päätösehdotus**

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta merkitsee Kerttulankulman osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen tietoonsa saatetuiksi.

**Päätös**

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

**Toimistoarkkitehti Emma Kaitaa 30.4.2019:**

Kerttulankulman asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 13.12.2018–11.1.2019. Luonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Oy:ltä ja Caruna Oy:ltä. Turku Energia ilmoitti lausuntonaan, että uusi rakennus voidaan liittää kaukolämpöön. Caruna Oy totesi lausunnossaan, että rakennusoikeuden muutos on vähäinen, josta johtuen myös vaikutukset sähkönjakeluun jäävät vähäisiksi. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Asemakaavan muutosehdotuksen sisältö on säilynyt pääpiirteittäin samana kuin luonnosvaiheessa. Rakennus on sijoitettu hieman lähemmäs Tornikatua maantasopaikoituksen mahdollistamiseksi tontille. Kaavamuutoksella Tornikadun varteen syntyy uusi, korkeintaan kahdeksankerroksiselle asuinkerrostalolle osoitettu tontti, jonka rakennusoikeus on 3 780 kerros-m<sup>2</sup> ja jonka autopaikkamitoitus on 1ap/100 asuinkerros-m<sup>2</sup>. Kaavamuutostyön yhteydessä kaava-alueeseen kuuluvien, jo rakennettujen tonttien kaavamääräyksiä ja -merkintöjä päivitetään nykytilannetta vastaaviksi. Maanalaiset putkirasitteet päivitetään kaavakartalle.

Kaava-aluetta laajennetaan käsittämään Keskuspuiston virkistysalueen osaa. Virkistysalueelta poistetaan pysäköinnin mahdollistavat merkinnät.

Liitteinä ovat asemakaavan muutosehdotus ja selostus.

**Liitteet**

- 1 Kerttulankulma, asemakaavan muutosehdotus (tela 7.5.2019)
- 2 Kerttulankulma, asemakaavan selostus (tela 7.5.2019)

**Päätösehdotus**

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta hyväksyy Kerttulankulman asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Caruna Oy:ltä ja Raision Vesi Oy:ltä.

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.

Tiedoksi

Kaupunginhallitus

