

The background of the cover is a photograph of a modern residential building with a grey facade and large windows. The building is surrounded by lush green trees, and the scene is bathed in warm, golden light, suggesting a sunset or sunrise. The overall atmosphere is bright and airy.

raisio

# Kaavoituskatsaus 2021

Tämä kaavoituskatsaus perustuu lähivuosien kaavoitusohjelmaan, jota tarkistetaan vuosittain.

Kaavoitusohjelma sisältää asemakaavoituksen osalta useita merkittäviä Raision kaupunkikuvaan ja –rakentamiseen vaikuttavia hankkeita. Näistä voisi erityisesti mainita E18 Turun kehätien suunnitteluun liittyen tänä vuonna valmistuvan E18 Keskikaupunki asemakaavan ja sen jatkona käynnistyvän Keskustan asemakaavan muutoksen. Uusien asuinalueiden kaavahankkeista tärkeimpiä ovat Kuloistenniitty 1 ja Kuloistenniitty 2 asemakaavat. Kaupungin hyväksytyin strategian mukaisesti uudet kaavoitettavat asuntoalueet tiivistävät kaupunkirakennetta, sijoittuvat hyvien liikenneyhteysien varrelle sekä

ylläpitävät monipuolista tonttitarjontaa. Uusista työpaikka-alueista ajankohtaisia ovat Kantokangas 2, Hahdeniemi 2 ja uutena hankkeena käynnistyvä Meri-Kaanaa.

Tässä kaavoituskatsauksessa on tuotu esille myös muiden viranomaisten laatimia tai laadittavina olevia suunnitelmia, joilla on olennaista merkitystä Raision ja raisiolaisten kannalta.

Niiden kaavahankkeiden kohdalla, joiden osalta kaavoituskatsaus toimii myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena ilmoituksena kaavoituksen vireille tulosta, asiasta on erillinen maininta tekstissä.

*Outi Pekkala  
maankäyttöpäällikkö*

# Vuoden 2020 suunnittelua ja tilannekuvausta

## Valmistuneet kaavat

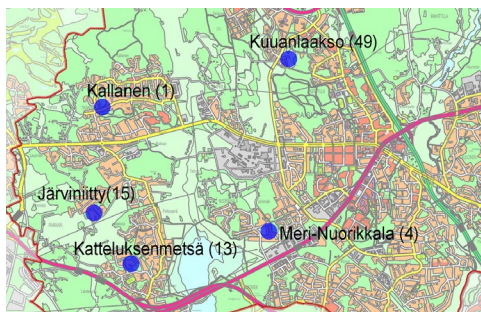
Asemakaavoja hyväksyttiin yhteensä 12,0 ha, josta uutta asemakaavaa oli 11,20 ha. Valmistuneissa kaavoissa on kokonaisrakennusoi-keutta yhteensä 42 456 k-m<sup>2</sup>. Uutta rakennusoikeutta kaavoitettiin yli 39 656 k-m<sup>2</sup>.

Valmistuneita asemakaavoja olivat seuraavat:

- Kerttulassa **Kisakylä 2**, jossa kaavaa päivitettiin paremmin toteutettavaksi rivi-talorakentamiselle.
- Mahittulassa **Halla-aho**, jolla mahdollistetaan toimitilarakennusten ja tuotantotilojen rakentaminen Pohjoisten alueiden osayleiskaavan mukaisesti.

## Rakentamiseen valmiit omakotitontit

Raision kaupunki tarjoaa vuosittain eri alueilta myytäväksi tai vuokrattavaksi omakotitontteja. Vuoden 2021 alkupuolella kaupungilla on myynnissä yhteensä 82 omakotitonttia. Nämä tontit ovat jatkuvasti haettavissa ja ne myydään kiinteällä hinnalla tai vuokrataan.



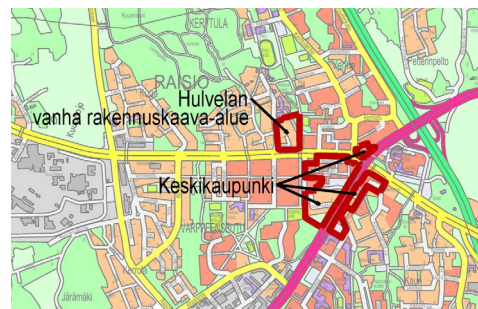
Tarjolla olevista omakotitonteista 13 sijaitsi Kaanaan kaupunginosassa, asuunomessualueen viereisellä Katteluksenmetsän alueella ja 15 tonttia ja Järviiniityn alueella. Nuorikkalan kaupun-

ginosassa Meri-Nuorikkalan alueella sijaitsee neljä tonttia. Kerttulassa Kuuanielakson alueella oli 49 tonttia ja Tikanmaalla Kallasten alueella oli yksi vapaa tontti. Osa näistä on jo luovutettu kevään aikana. Kuuanielakson 49 tonttia ja Järviiniitystä 13 tonttia asetetaan tarjousten perusteella luovutettaviksi.

Kaikilla edellä mainituilla alueilla kunnallistekniikka on jo valmiina. Lisätietoja luovutettavista tonteista löytyy kaupungin verkkosivuilta.

## Rakennuskiellot ja rakentamista koskevat lausunnot

Kaupungin- hallitus päätti kokouksessaan 31.11.2020 asettaa rakennuskiellon Keskikaupungin osa-alueelle kahdeksi vuodeksi ja samalla se päätti jatkaa Hulvelan vanhan



rakennuskaava-alueen rakennuskieltoa kahdella vuodella.

Vuoden aikana tekninen lautakunta myönsi kaksi poikkeamislupaa. Suunnittelutarvealuelausuntoja annettiin yksi. Toimistoarkkitehti ja kaupunginarkkitehti osallistuivat rakennusvalvonnan lupahakemuksia käsittelevän katselmuskunnan kokouksiin. Rakennuslupiin liittyvissä suunnittelutehtävissä annettiin opastusta sekä puhelimitse että asiakastapaamisten yhteydessä.

## Maakunnan liitossa vireillä olleita ja olevia merkittäviä kaava-asioita

### Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto on kokouksessaan 7.12.2015 päättänyt käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistamisen.

Kaava on laadittu vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kiertö- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Vaihemaakuntakaava on ollut nähtävillä 3.9.-2.10.2020 välisenä aikana. Muistutuksiin on laadittu vastineet ja tavoitteena on viedä kaava kesäkuussa 2021 maakuntavaltuustoon hyväksyttäväksi.

*Lähde: Varsinais-Suomen liiton kotisivut*

## Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa vireillä olevia merkittäviä hankkeita

### E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali-Raisio

Varsinais-Suomen ELY-keskus on laatinut yleissuunnitelman ja YVA-lain mukaisen ympäristövaikutusten arvioinnin E18 Turun kehätien parantamisesta välillä Naantali-Raisio. Yleissuunnitelma on hyväksytty helmikuussa 2020 ja sen pohjalta on käynnistetty tiesuunnitelman laatiminen v. 2021 alusta. Samaan aikaan yleissuunnitelman kanssa Raision kaupunki on laatinut asemakaavanmuutoksen Kaanaan ja Raisionkaaren väliselle alueelle (E18 Länsiosa asemakaava) ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan maaliskuussa 2019. Kaavasta on valitettu ja valituskäsittely on vielä kesken.

## E18 Turun kehätien parantaminen Raision keskustan kohdalla

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Raision kaupunki ovat laatineet yhdessä Raision keskikaupungin osayleiskaavaan liittyvän Liikenteen aluevaraussuunnitelman, joka valmistui 2014 ja käsiteltiin yhdessä osayleiskaavan kanssa. Aluevaraussuunnitelmaan perustuvan tiesuunnitelman laatiminen käynnistyi alkuvuodesta 2018 alueen asemakaavoituksen (E18 Keskikaupunki asemakaava ja asemakaavan muutos) rinnalla. Tiesuunnitelman suunnittelualue ulottuu Juhankujan länsipuolelta Vesilaitoksentien liittymään.

Suunnitelman keskeisimpiä seikkoja ovat E18 Kehätien johtaminen tunneliin ydinkeskustan kohdalla n. 450 metrin matkalla sekä E18 ja E8 -teiden uudet eritasoliittymäjärjestelyt. Tiesuunnitelma on valmistunut lokakuussa 2020, jonka jälkeen on alkanut noin vuoden kestävä suunnitelman hallinnollinen käsittely nähtävilläpitoineen ja lausuntokierroksineen.

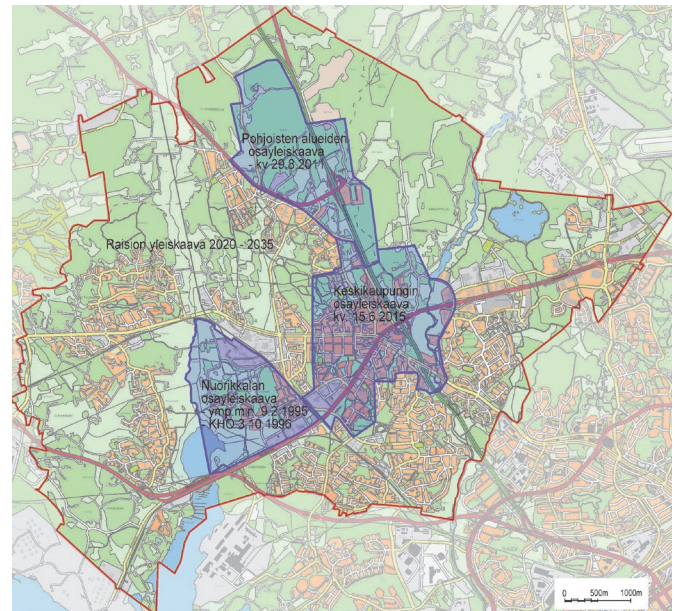
*Hankkeisiin voi lähemmin tutustua osoitteessa  
[www.vayla.fi/e18-turun-kehatie](http://www.vayla.fi/e18-turun-kehatie)  
Lähde: Väyläviraston kotisivut*

## Yleiskaavatilanne

Raision kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuonna 2004 voimassa olevan yleiskaavan vuodelle 2020. Sen uudistaminen on lähtötehtöjen analysoinnin osalta vireillä. Sitä varten seurataan nykyisen yleiskaavan toteutumista sekä kartoitetaan mahdollisia muutostarpeita. Samanaikaisesti seurataan ympäristöministeriön käynnistämän koko kaavoitusjärjestelmän muutostyön edistymistä. Uuden järjestelmän viimeisimmässä luonnoksessa on lähdetty siitä, että kuntien kaavamonomoli ja kaavahierarkia säilytetään. Uutena osana suunnittelujärjestelmää olisi ns. kaupunkiseutusuunnitelma.

Keskikaupungin osayleiskaava hyväksyttiin 15.6.2015 ja jatkossa se osaltaan ohjaa keskeisen alueen asemakaavoitusta ja muuta suunnittelua. Osayleiskaavassa on ollut keskeistä keskustan läpi ja sivuitse ohjautuvien liikenneväylien tulevaisuuden tilatarpeiden osoittaminen. Vuonna 2015 on käynnistynyt E18-Turun kehätien suunnittelu. Yleissuunnitelma E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali – Raisio on hyväksytty helmikuussa 2020 ja tiesuunnitelma E18 Turun kehätien parantaminen Raision keskustan kohdalla on valmistunut viime vuoden lopulla. Tiesuunnittelun yhteydessä tiehen rajoittuvat asemakaavat muutetaan tarvittavilla osin.

Näiden lisäksi ovat voimassa kaupungin pohjoisosaan laadittu, lähinnä työpaikka-alueita käsittävä Pohjoisten alueiden osayleis-



kaava (29.8.2011) ja Nuorikkalan alueelle laadittu Nuorikkalan osayleiskaava (9.2.1995/3.10.1996).

## Asemakaavoitus 2021

Seuraavassa on kuvattu kaavoituskohteiden keskeistä sisältöä ja ohjeellista ajoitusta. Arvioidut asunto-, asukas- ja työpaikkamäärät ovat uusia, kaavoituksella syntyviä.

### Keskikaupunkialue

#### E18 KESKIKAUPUNKI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa E18-tien rakentaminen Euroopan laajuisen TEN-T tieverkon vaatimukset täyttäväksi liikenne-

väyläksi välille Kuloinen – Uudenkaupungin rata. Asemakaava sisältää alueita E18-tien molemmiin puolin Mahittulan, Kuloisten, Kerttulan, Vaisaaren ja Varppeenseudun kaupunginosista. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2017. Asemakaavamuutoksen suunnittelun pohjaksi on keväällä 2018 valmistunut Raision keskustavisio. Kaavoitusta ohjaa keskustavision lisäksi 2015 voimaan tullut Keskikaupungin osayleiskaava ja se on edennyt samanaikaisesti Ely -keskuksen teettämän tiesuunnitelman kanssa. Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja se on tavoitteena saada hyväksyttyä keväällä 2021.

## RAISION KESKUSTA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kun E18 Keskikaupunki -asemakaava määrittelee pääasiassa kaupungin keskustaa halkovan kehätien vaatimat aluevaraukset, Raision keskusta -kaavalla tutkitaan ydinkeskustan sisäisten korttelialueiden, katuaukioiden, kulkuväylien ja puistokannen muodostamaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavamuutoksia ohjaa vuonna 2015 voimaan tullut Keskikaupungin osayleiskaava sekä keväällä 2018 valmistunut Raision keskustavisio. Kaava tulee vireille kaavoituskatsauksessa 2021.

## KIRKKOHERRANKUJA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Omakotialuetta on tarkoitus tiivistää muutamalla uudella pientalotontilla. Samalla korjataan kortteli- ja katualueiden välisiä rajoja olemassa olevan tilanteen mukaisiksi. Kaava on tullut vireille 2012. Kaavahanke on vaikutukseltaan vähäinen, jolloin sen hyväksyy tekninen lautakunta. Kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä ja sen hyväksyminen tapahtunee keväällä 2021.

## LUMPARLA 3, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lumparlan alueella tutkitaan mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle siten, että nykyisiä nelikerroksisia lamellitaloja olisi mahdollista korottaa lisäkerroksella. Samalla luodaan mahdollisuus hissien sijoittamiselle porraskäytävien yhteyteen. Vaihtoehtoisesti tutkitaan uusien kerrostalojen sijoittamista alueelle. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016.

## HULVELANKULMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutosalue käsittää Hulvelankadun varrella olevaa vanhaa rakennuskaava-alueita. Asemakaavoituksella tutkitaan vaihtoehtoja kehittää korttelialuetta tiiviimmäksi osaksi keskustaan sopivalle liike-, palvelu- ja asuinkerrostalorakentamiselle. Hulvelan palvelukeskuksen kehittämismahdollisuuksista on tehty diplomityö Aalto-yliopistossa. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016. Alueen kaavoituksen etenemisaikataulu on sidoksissa alueen maanomistusolosuhteisiin.

## KIRKONKULMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Raision kirkon ja hautausmaa-alueen asemakaavamerkintöjä selkeytetään ja yhtenäistetään. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016.

Kaavaehdotus etenee lautakuntakäsittelyyn, kun E18 Keskikaupunki -kaavahankkeeseen sisältyvät VT 8:n liikennealueetarpeet ovat selvillä kirkon kohdalla. Kaava valmistunee kesällä 2021.

## VAISAAREN KOULU, ASEMAKAAVAN MUUTOS



Vaisaaren koulurakennus on päätetty purkaa ja korvata samaan kortteliin rakennettavalla uudella koulurakennuksella. Lisäksi mahdollistetaan päiväkodin rakentaminen. Asemakaavalla luodaan edellytykset muutoksiin tarkistamalla mm. korttelialueen rakennusoikeus ja rakennusalueen rajat sekä muut kaavamerkinnät ja -määräykset. Kaava tulee vireille kaavoituskatsauksessa 2021 ja se pyritään saamaan valmiiksi tämän vuoden aikana.

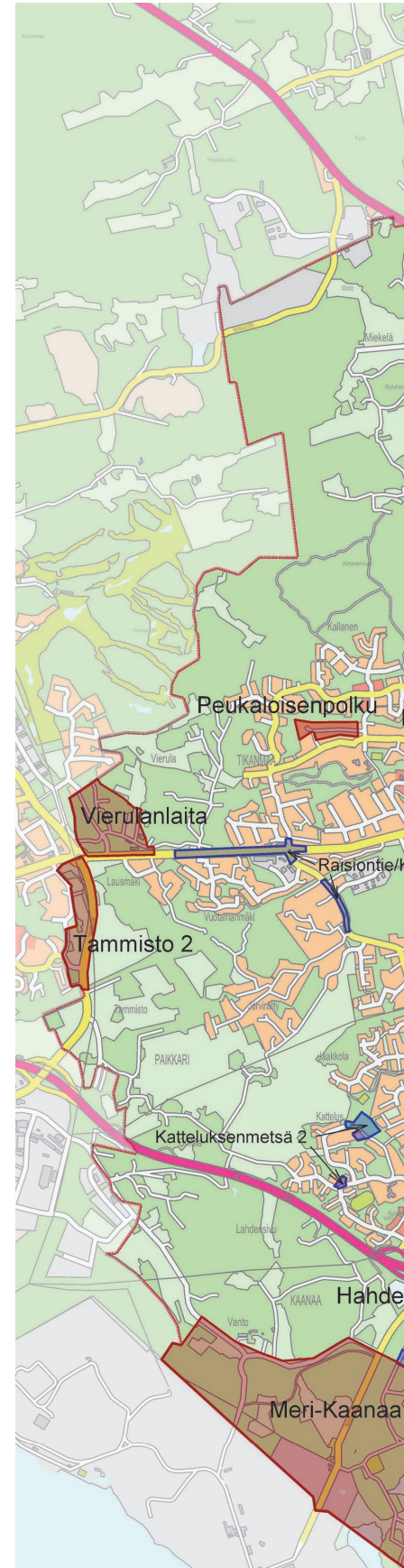
## E18 – Turun Kehätien ympäristö

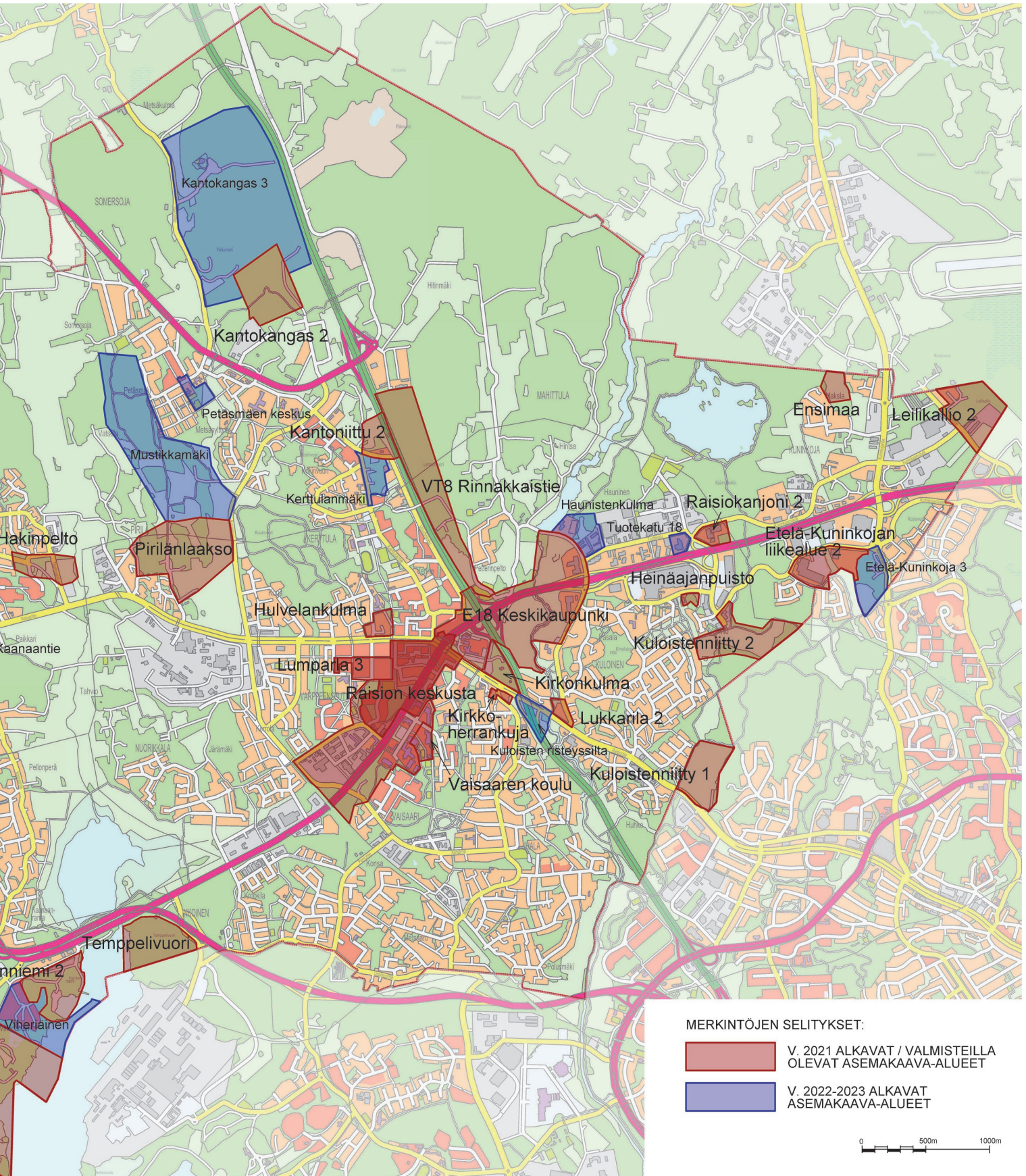
### HEINÄAJANPUISTO, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tarkoituksena on luoda liiketilojen lisärakentamismahdollisuuksia laajentamalla kahta tonttia ja selkeyttämällä niiden muotoa. Samalla tarkistetaan kaavamerkintöjen sisältö. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2013. Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttöso- pimus. Kaavaehdotuksen valmistuminen riippuu tonteille suunniteltujen rakennushankkeiden etenemisestä.

### LEILIKALLIO 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Noin 70 työpaikkaa. Muutoksella tavoitellaan korttelirakenteiden ja tonttijakojen selkeyttämistä. Samalla alueen katujärjestelyjä tarkistetaan ja muodostetaan alueelle katkeamaton ulkoilureit- tiyhteys läheiselle luonnonsuojelualueelle. Kaavaehdotusta työstetään eteenpäin mahdollisen konkreettisen rakennushankkeen myötä. Kaava on tullut vireille 2008 ja laajennettuna kaavoitus- katsauksessa 2012.





## ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta yhdistää kahden liikekorttelin pysäköintialueet toisiinsa ja tarkistaa kaupan laatua määrittelevien kaavamääräysten sisältöä. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2020. Kaava on ehdotusvaiheessa ja vahvistunee syksyllä 2021.

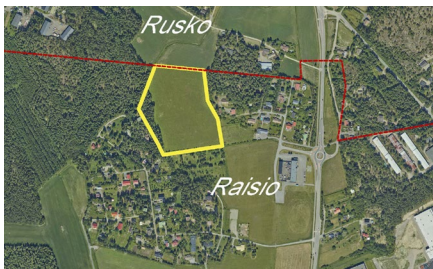
## RAISIOKANJONI 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Autoliikkeen aloitteesta tutkitaan mahdollisuutta laajentaa olemassa olevaa liikerakennusten korttelialuetta viereisellä kallioalueella kulkevaan suurjännitelinjaan asti. Laajennustarve koskee piha-alueita. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2020. Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja hyväksymisvaihe ajoittuu keväältä 2021.

## KULOISTENNIITTY 2, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Noin 150 asuntoa ja 300 asukasta. Alue kaavoitetaan yleiskaavan mukaisesti rivitalo- ym. pienimittakaavaiselle asumiselle. Kaavamuutos koskee olemassa olevan liikekorttelin aluerajausta. Kaava on tullut vireille 2015. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä alkuvuonna 2021 ja se valmistunee vuoden 2021 kesään mennessä.

## ENSIMAA, ASEMAKAAVA



Noin 20 omakotitonttia ja 50 asukasta. Kohde sijaitsee Maksilanpellon asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ja se rajoittuu Ruskon kunnan rajaan. Alue on peltomaata ja sille tutkitaan mahdollisuutta kaavoittaa omakotitontteja. Kyseessä on yksityiselle maalle laadittava asemakaava, joten maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Kaava tulee vireille kaavoituskatsauksessa 2021.

## HAHDENNIEMI 2, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hahdenniemen pienvenesatama-alueen asemakaavan uudistamista jatketaan. Kaavaluonnoksen valmistelun aloittaminen liittyy E18 Länsiosan asemakaavan etene-misaikatauluun. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016.

## TEMPELIVUORI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Temppelevuori on tullut vireille Krookilan - Temppelevuoren työpaikka-alue -nimisenä kaava-alueena erillisellä kuulutuksella 2015. Vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa se kuului E18 Länsiosa -kaava-alueeseen, mutta ei tullut mukaan lopulliseen kaavaehdotukseen. Temppelevuoren alueelle tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa yleiskaavan mukaisesti merellistä asumista ympäristöhäiriöt huomioon ottaen. Kaavahankkeen eteneminen kytkeytyy E18-tien ja Temppelevuorta sivuavan uuden rinnakkaistien suunnittelu- ja rakentamisaikatauluihin. Kaavan taustaksi Ramboll Finland on laatinut selvityksen asumisen mahdollisuuksista alueella.

## MERI-KAANAA, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Neste Oy:n lopettaessa jalostamatoiminnan alueen maankäyttö vapautuu uuteen käyttöön. Asemakaavamuutosta ohjaa voimassa oleva yleiskaava, jossa alueelle on osoitettu virkistys- ja viheralue, tuotanto- ja varastoalue palveluineen sekä vesiliikenteen alue, jolle saa sijoittaa sataman ja matkailun palveluja. Työpaikkatoimintojen lisäksi voidaan tutkia myös merellisen asumisen mahdollisuuksia alueella. Kaava tulee vireille kaavoituskatsauksessa 2021 mutta konkreettinen suunnittelu alkaa vasta kuin tarkempi tavoitteenasettelu maanomistajan kanssa on tehty ja yhteinen tahtotila saavutettu. Kaavoituksessa osallisena on myös Naantalin kaupunki, koska alue rajautuu Naantalin rajaan.

## VT 8 – Raumantien ja Kustavintien ympäristö

### KANTONIITU 2, ASEMAKAAVA

Noin 100 työpaikkaa. Tavoitteena on kaavoittaa toimitilakortteli Raumantien varteen. Yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimukset. Alue on sisällynyt aikaisemmin Kantoniitun asemakaavan luonnokseen. Kaava on tullut vireille 2012. Kaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2016. Kaavaehdotus viedään eteenpäin, kun maankäyttösopimukset on saatu neuvoteltua maanomistajien kanssa.

### VT 8 RINNAKKAISTIE, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavahanke liittyy vireillä olevaan E18 Keski-kaupunki -asemakaavamuutokseen Maahittulan alueella. Kaavan tarkoituksena on osoittaa VT8:n eli Raumantien suuntaiselle rinnakkaistielle linjaus Petterinpelloilta aina Marjamäen eritasoliittymään asti. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2019.

### KANTOKANGAS 2, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kantokankaan yritysalueita laajennetaan pohjoiseen päin. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2020. Alue rajoittuu laajempaan, myöhemmin vireille tulevaan Kantokangas 3 -nimiseen alueeseen. Kantokankaan koko aluekokonaisuudesta on laadittu visionomaista markkinointiaineistoa.

## Raisiontien – joukko-liikennakselin ympäristö

### VIERULANLAITA, ASEMAKAAVA

Naantalin rajalle sijoittuva kaava-alue on suurelta osin jo rakentunutta ympäristöä. Asemakaavassa vakiinnutetaan nykytilannetta, tutkitaan nykyisten kiinteistöjen lohkomismahdollisuuksia useimmiksi tonteiksi ja kartoitetaan kokonaan uusia rakennuspaikkoja. Alueelta on saatu yksityisiltä kiinteistönomistajilta asemakaavoitusanomus. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2014 ja laajennettuna 2015. Kaavan kunnallistekniset kustannukset on selvitetty.

## TAMMISTO 2, ASEMAKAAVA

Kaavoitus katuyhteyksineen liittyy Naantalintammiston alueen asemakaavoitukseen. Raision alueelle suunnitellaan yhtiömuotoista, pienimittakaavaista asuinrakentamista lähelle kuntarajaa sekä toimitiloja liikennemelusta aroille alueille. Kaavahanke edellyttää maankäyttösopimuksen laatimisen. Kaava on tullut vireille 2011. Kaavoitus etenee mahdollisen konkreettisen hankkeen myötä.

## PIRILÄNLAAKSO, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Noin 80 uutta omakotitonttia ja 250 asukasta. Alueen vanha asemakaava uusitaan ottamalla huomioon maaston muodot sekä muut ympäristöominaisuudet. Kaavalla muodostuu omakotitontteja sekä kaupungin että yksityiselle maalle. Kaava on tullut vireille 2012. Alueen luontoarvot kartoitettiin 2013 ja siitä on tehty alustavia luonnoksia.

## KULOISTENNIITTY 1, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Noin 630 kerrostaloasuntoa ja 40 rivitaloasuntoa, yhteensä noin 1000 asukasta

Raisiontien / Satakunnantien varrelle sijoitettavalle peltoalueelle tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa pääasiassa asuinrakentamista ja rivitaloja sekä päiväkotia, palveluasumista ja vähäisessä määrin kaupallisia palveluja. Kaava on tullut vireille 2015. Kaava-alueesta on teetetty luontoselvityksen lisäksi meluselvitys, hulevesiselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville alkuvuonna 2021 ja se valmistuu vuoden 2021 kesään mennessä.

## PEUKALOISENPOLKU, ASEMAKAAVA

Peukaloisenpolku ja sen varren asuinkorttelit asemakaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi naapurikortteleiden mukaisesti. Kaava tuli vireille kaavoituskatsauksessa 2020 ja sen arvioidaan valmistuvan vuoden 2021 kesään mennessä.

## LUKKARILA 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Raisiontien ja Haunistentien kulmakortteli on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta ja se on tarkoitus muuttaa asuinpientalo- ja rivitalokortteliksi. Korttelin vanhaan rakennettuun

ympäristöön liittyy suojeluarvoja. Kaava tuli vireille kaavoituskatsauksessa 2020. Kaavasta on laadittu alustavia luonnoksia.

## HAKINPELTO, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Alue koostuu asemakaavoittamattomasta maa-alueesta ja vanhasta toteutumattomasta rivitaloalueesta. Kaavan taustalla on yksityinen kaavoitusanomus. Alueelle tutkitaan pääasiassa rivitalo- tai muuta yhtiötyyppistä asumista. Kaava-alueeseen kuuluvalla, Tikanmaankadun itäpuolisella alueella tutkitaan mahdollisuutta suunnitella toimitilatontteja. Kaava tulee vireille kaavoituskatsauksessa 2021.

## Kaavoitusjärjestelmä

Alueidenkäytön ja rakentamistavan eri tarkuutta kuvastavat kaavatasot yleispiirteisestä maakuntakaavasta yksityiskohtaiseen asemakaavaan. Niiden väliin sijoittuu yleiskaavoitus ja osayleiskaavoitus. Yleispiirteisempi ja suurempia aluekokonaisuuksia käsittävä kaava ohjaa tarkempaa kaavoitusta. Koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä linjataan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kautta. Tavoitteiden viiteen kokonaisuuteen kuuluvat: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energianhuolto.

Oikeusvaikutuksiltaan merkittävin asiakirja on kaavakartta määräyksineen. Siihen liittyy selostus ja mahdollisesti erilliselvi-

tyksiä ja täydentäviä ohjeita. Kaavoituksen alussa kuvataan kaavaprosessia ja vaikutusmahdollisuuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

## MAAKUNTAKAAVA JA KUNTIEN YHTEINEN YLEISKAAVA

Maakuntakaava on alueen yleispiirteisin maankäyttöä ohjaava kaava. Sen laatii Varsinais-Suomen liitto. Lisäksi kunnat voivat laatia yhteisiä yleiskaavoja.

## YLEIS- JA OSAYLEISKAAVA

Yleiskaavalla ohjataan koko kaupungin maankäyttöä sekä rakentamista pitkällä aikavälillä. Sitä täydentävät osa-alueille laadittavat osayleiskaavat. Näihin molempiin sisältyvät tavoitteet asukas- ja työpaikkamäärästä, palveluverkon kehittämisestä ja rakentamisen johdonmukaisesta edisty-

misestä. Kaavaprosesseihin liittyy usein ympäristöoloja, liikennettä, sosiaalista elämää yms. koskevia erilliselviksiä. Kaavat valmistellaan kaupunginhallituksen ja konsernijaoston päätöksin, ja ne hyväksyy kaupunginvaltuusto.

## ASEMAKAAVA

Asemakaava on oikeusvaikutteinen, alueidenkäyttöä ja rakentamistapaa yksityiskohtaisesti ohjaava kaava, jolla määritellään mm. rakennusoikeudet. Asemakaavat valmistellaan teknisen lautakunnan päätöksin ja ne hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Merkitykseltään vähäiset asemakaavan muutokset voidaan hyväksyä teknisen lautakunnan päätöksellä.

## Kaavoitus ja vuorovaikuttaminen

Kaavoitukseen kuuluu yleensä neljä päävaihetta: vireilletulo-, luonnos-, ehdotus- ja hyväksymisvaihe. Näissä eri vaiheissa on kaikilla niillä, joita asia eri syistä koskee (osalliset) mahdollisuuksia tehdä anomuksia ja ehdotuksia, esittää mielipiteitä, jättää muistutuksia tai tehdä valituksia. Aivan kaavoituksen alkuvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan mm. kaavan tavoitteita, vaikutusten arviointia, aikataulua ja suunnitteluryhmää. Kaavojen sisällön kannalta vaikuttavin on luonnosvaihe, jolloin voidaan monipuolisimmin esittää mielipiteitä tulevan kaavan ominaisuuksista.

Kaavojen sisällölle ja laatimistavalle on asetettu laissa monia vaatimuksia. Valmiit kaavat sisältävät erilaisia oikeusvaikutuksia. Kaavoituksen tulee olla avointa keskustelulle ja mielipiteiden esittämiselle. Teknisten taloudellisten seikkojen lisäksi kaavoituksessa tulee entistä merkittävämmiin ottaa huomioon luonnonympäristöön, ihmisten sosiaaliseen elämään ja kaupunkikulttuuriin liittyviä piirteitä. Kaavoitus on monien eri näkemysten ja selvitysten yhteensovittamista useiden juridisten seikkojen määrittelyssä työtapaa. Tuloksena pitäisi olla toimivaa ja ajan kulumista kestävästä kaupunkirakennetta sekä hyvää kaupunkikuvaa.

### Asemakaavan kulku



Vaikutuksiltaan vähäisistä asemakaavoista päättää kaupunginvaltuuston sijaan tekninen lautakunta. Kaikista edellä mainituista vaiheista kuulutetaan kaupungin ilmoituslaululla ja verkkosivuille. Kaupungin verkkosivuille lisätään materiaalia vireillä olevista kaavahankkeista.

### Maankäyttöpalvelut / Kaavoitus

Raision kaupunki / Tekninen keskus / Asiakasneuvonta:  
puh. 044 797 2213  
Sähköposti: tekninen@raisio.fi

Käyntiosoite:  
Raision kaupungintalo  
Tekninen keskus  
Nallinkatu 2

Postiosoite:  
PL 100, 21201 RAISIO

Verkossa:  
www.raisio.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaupunkisuunnittelu > Kaavoitus ja maankäyttö

Sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala  
Maankäytön kokonaisohjaus ja yleiskaavoitus  
puh. 044 797 1707

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola  
Kaavoitus-, kaupunkikuva- ja arkkitehtuuriasiat  
puh. 040 506 6948

Toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski  
Kaavoitus- ja arkkitehtuuriasiat, rakennuslupiin liittyvä suunnitteluneuvonta  
puh. 040 630 0576

Toimistoarkkitehti Emma Kaitaa  
Kaavoitus- ja arkkitehtuuriasiat  
puh. 040 506 6947

Suunnitteluavustaja Eija Elo  
puh. 044 797 1522

Kansikuva: Raision keskustavisio - Schauman & Nordgren Architects Ab

Kaavoituskatsauksen ulkoasu ja taitto: Eija Elo



# raisio