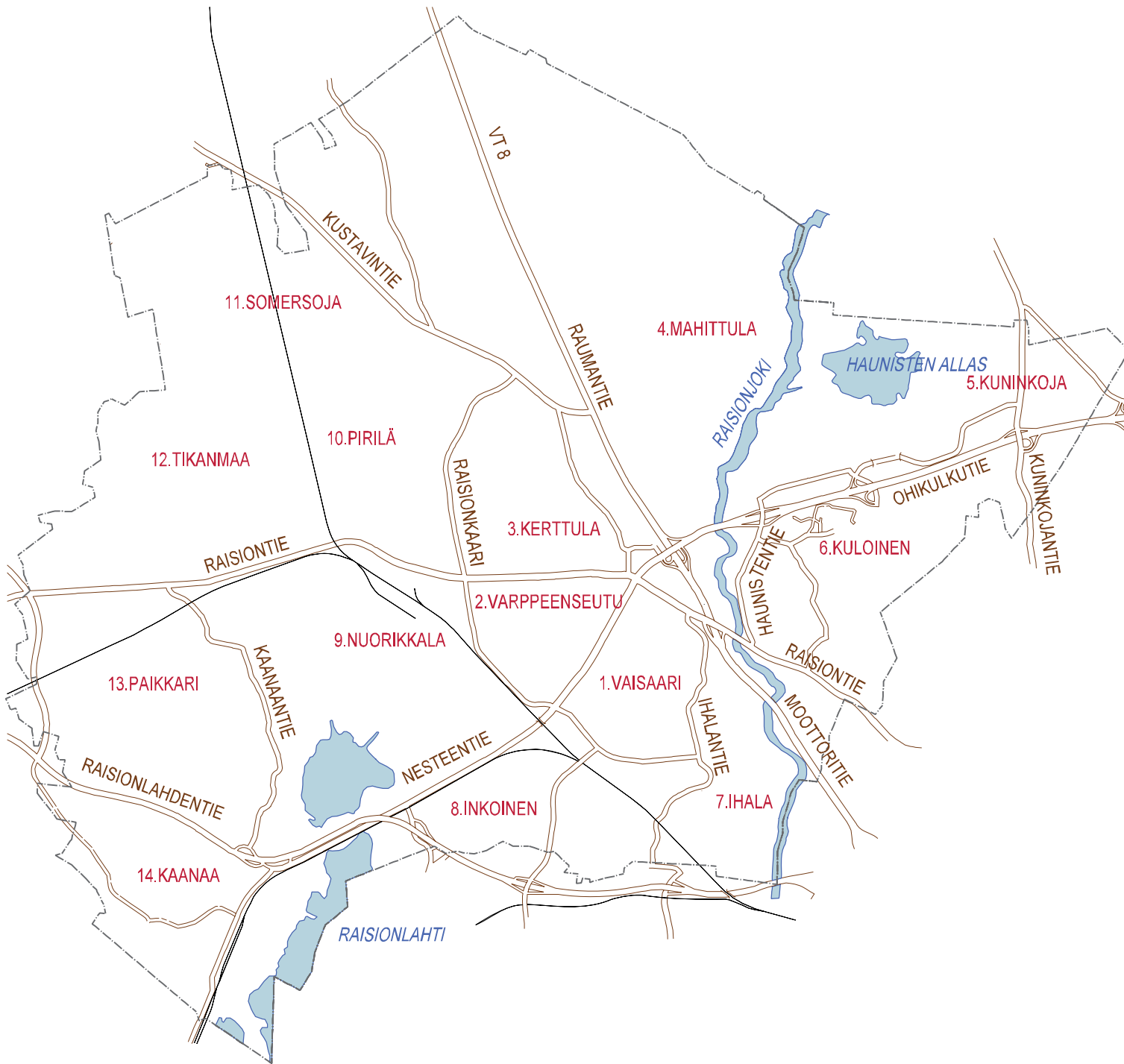




Raisio
KAUPUNKI

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAUPUNGINVALTUUSTO 2004

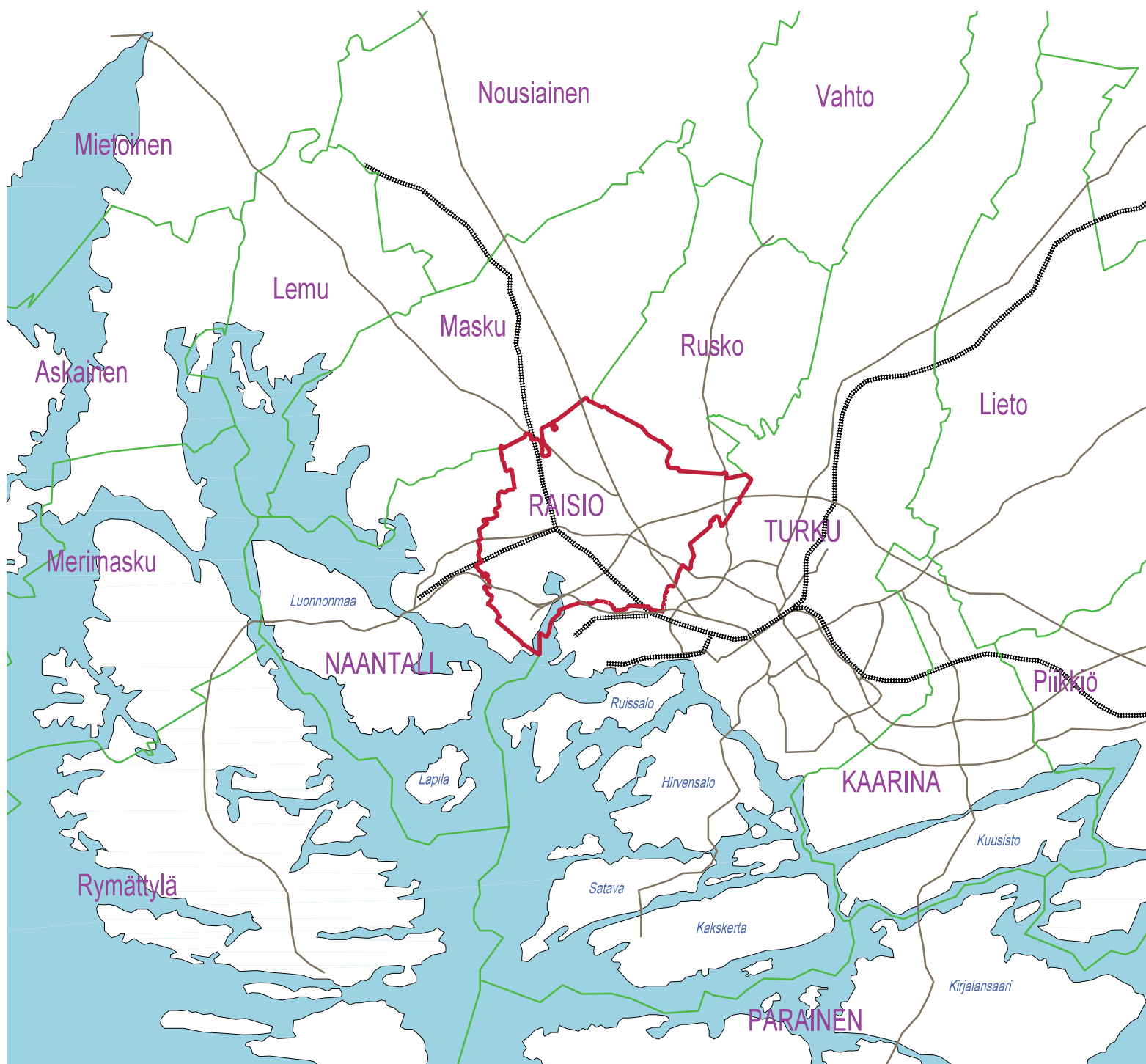


NIMISTÖKARTTA

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

MITTAKAAVA 1:50000



RAISION SIJAINTI TURUN KAUPUNKISEUDULLA

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

MITTAKAAVA 1:200 000

Sisällysluettelo

KUVALUETTELO	10
ESIPUHE	11
TIIVISTELMÄ	12
Yleiskaava maankäyttöpöliitiikan osana, oikeusvaikutukset	12
Nykytilanne, edellisen yleiskaavan toteutuminen	12
Tavoitteet, kaupunkirakenteen vaihtoehdot	13
Yleiskaavaratkaisun perustelut	13
Muutokset nykytilanteeseen ja voimassa olevaan yleiskaavaan sekä muuhun suunnitteluun, kehityskuvat	14
Vaikutusten arviointi	15
Laatimisvaiheet ja vuorovaikuttaminen	15
Yleiskaavan toteuttaminen ja seuranta	15
YLEISKAAVA MAANKÄYTTÖPOLITIIKAN OSANA	16
Yleiskaavan tehtävä maankäyttöpöliitiikan osana	16
Yleiskaavan lakiin perustuva tarkoitus	16
Yleiskaavan oikeusvaikutukset	16
Aikaisemmat yleiskaavat	17
TOTEUTUNUT TILANNE	18
Alueen ominaisuudet	18
Väestö ja asuminen	18
Asukasmäärän kasvu ja muuttoliike	18
Työvoima ja -tehtävät	19
Asuntojen ikä, tuotanto ja asuntotyytit.....	19
Asumisväljyys, asuntojen koko ja hallintamuoto	19
Vertailu muihin Turun kaupunkiseudun kuntiin.....	20
Asuntorakentamisen tarve ja kaavallinen reservi.....	20
Asuminen asemakaavoittamattomalla alueella	20
Työpaikat ja elinkeinoelämä	20
Työpaikat ja elinkeinoelämän toimivuus	20
Suurimmat työnantajat	21
Julkiset ja yksityiset palvelut sekä tuotantotoiminta	21
Kaupunkirakenne	21
Rakentaminen vähäistä 1990-luvulla	21
Pientalojen ja keskusta-asumisen vetovoimaa	21
Kauppakeskus kymmenen vuoden viiveellä	22
Julkisten palvelujen rakentamisen työllisyysvaikutus.....	22
Yritystilaja tyhjillään ja tontteja rakentamatta	22
Luontoliikuntaa ja ulkoilureittejä	22
Auto- ja tietoliikenteen kasvua, kaupunkiseudun yhteistyöhaluja	22
Kaupunkikuva ja sosiaalinen elämä	23
Keskusta-alueista mielikuvia	23
Kaupunkitilat ja -kulttuurit	23
Hyvä elinympäristö	23
Liikenneolot	23
Tekninen huolto ja tietotekniikka	24
Ympäristön tila	24
Suojelu, säilytettävät piirteet ja ympäristöarvot	25
YLEISKAAVAN VAIHTOEHDOT	26
Nollavaihtoehto eli uutta yleiskaavaa ei laadita	26
Edellisen yleiskaavan riittävyys	26
Rakentamisalueita jäljellä.....	26
Yksityiskohtaisemman kaavoituksen sisältämät muutokset.....	26
Kaupunkiseudun yhteistyön vaikuttavuus	27
Maankäyttöön liittyvä ympäristökuva ja sosiaalinen elämä.....	27
Vaihtoehtoiset sisällölliset painotukset	27
TAVOITTEET, MITOITUSLÄHTÖKOHDAT	28
Valtakunnalliset ja alueelliset tavoitteet	28
Raision visio vuodelle 2010 ja strategia vuosille 2001 - 2005	28

Raision arvot, tunnistetut muutosvoimat ja menestystekijät	28
Yhteiskunnallisten piirteiden vaikutus maankäytön tavoitteisiin	29
Jokamiehen ja -naisen hyvän olon tunne.....	29
Sosiaalisen näkökulman ja ympäristön merkityksen kasvu	29
Työelämän muutosten, väestön ikärakenteen ja muuttoliikkeen vaikutukset.....	29
Kuntien välisen ja kansainvälisen yhteistyön kasvu.....	29
Väestö ja työpaikkasuunnitteet	29
Maankäytön kehittämisen tavoitteet	30
Tärkeimmät kehittämistehtävät	30
Maankäytön ja rakentamisen tärkeimmät tavoitteet.....	30
MITOITUSLÄHTÖKOHDAT	31
KAAVAN SISÄLTÖÖN JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTIIN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET	32
YLEISKAAVARATKAISUN PERUSTELUT	33
Yleiskaavakokonaisuus	33
Strategisten tavoitteiden toteutuminen	33
Vision toteutuminen.....	33
Muutosvoimien hallinta.....	33
Kriittisten menestystekijöiden vaikutukset.....	33
Kaupunkirakenteen pääpiirteet	34
Toiminnalliset akselit	34
Rakentamisen painopistealueet	34
Keskikaupungin menestyminen ja uusi asutus	34
Hyvät liikenneolot yritystoiminnan laajentumista tukemassa	34
Palvelujen hyvä saavutettavuus kaupunkirakennetta täydentämällä	34
Liikenteellisten olojen parantaminen kaupunkimaisiksi.....	34
Virkistykseen, luonnon ja rakennetun ympäristön piirteet voimavaroina.....	35
Rakentamisen mahdollisuudet	35
Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella.....	35
Väestö ja asumisen mahdollisuudet	35
200 asuntoa vuosittain, puolet kerrostaloihin	35
Vetovoimaiset uudet alueet	35
Luonnonläheistä, turvallista asumista	36
Elinkeinoelämän suhdannevaihtelut	36
Pitkäjänteisyyttä suhdannevaihteluista huolimatta	36
Ydinkeskustan vahvistuminen.....	36
Ohikulkutien ja Raumentien varsien palvelualueet	36
Länsiosien tuotantoalueet uuteen harkintaan	36
Pienet toteutumattomat työpaikka-alueet	37
Palvelujen muutostarpeet	37
Hyvinvointia eri-ikäisille	37
Päivittäisiä ja muita palveluja, työpaikkoja	37
Luonnonalueet, virkistykseen ja maiseman rooli	37
Meri, joki ja viheralueet	37
Ulkoilureitit.....	37
Kaupunkikuva, paikallisuus ja suojelun tarpeet	38
Kaupunkikuvan kehittämisspiirteet.....	38
Suoja- ja muinaismuistokohteet sekä muut merkittävät, säilytettävät kohteet ..	38
Liikenne aluerakenteen tukena	40
Katuverkko täydentyy.....	40
Joukkoliikenteelle tilaa	40
Raskas liikenne ympäristön ehdoin.....	40
Mielenkiintoiset reitit jalankulkijoille ja pyöräilijöille	40
Teknisen huollon ja tietotekniikan verkostot	40
Yhteistyöllä kustannussäästöä ja turvallisuutta.....	40
Tekninen huolto	41
Tietotekniikka	41
Ympäristön häiriöt ja ongelmakohteet	41
Kaupunkirakenteen ongelmat	41
Ympäristön ongelmat	41
Aluevaraukset mitoitustavoitteiden toteuttamisessa	42
Eri käyttötarkoituksiin osoitetut alueet.....	42
Uudet rakentamisen alueet	44
Reservialueet	44

Muutokset nykytilanteeseen ja aikaisempaan yleiskaavaan	45
Esitystapa	45
Kaupunkirakenne	45
Rakentamisen alueet	45
KEHITYSKUVAT	46
1. Keskikaupunki	46
2. Merenranta-alue	46
3. E 18-tien (Ohikulkutien) ympäristö	47
4. Rajametsä	47
5. Puutarha-asutus	47
6. Asuntoryhmät ja työalueet	47
7. Omakoti- ja maatalousalueet	47
8. Metsävyöhyke	48
VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	49
Vaikutukset ympäristöön	49
Keskikaupungin liikenneolojen muutokset	49
Merkittävien viher- ja virkistysalueiden laajuus ja olemus	49
Häiriötekijöiden hallittavuus	49
Talouteen kohdistuvat vaikutukset	50
Aluerakenteen toteutuminen	50
Täydennysrakentamisen hallittavuus	50
Palvelu- ja työpaikkarakenteen muutokset	50
Yhdyskuntateknisen huollon ja katujen toteuttaminen	51
Sosiaaliset vaikutukset	51
Asumismahdollisuuksien monipuolisuus	51
Joukkoliikenteen järjestäminen	51
Palveluverkon kattavuus	51
Kulttuurivaikutukset	51
Kaupunkikuvan muutokset	51
Alueiden ominaispiirteiden säilyminen ja vahvistuminen sekä maisemanhoito ...	52
YLEISKAAVAN LIITTYMINEN MUUHUN SUUNNITTELUUN	53
Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	53
Turun kaupunkiseudun yleiskaavayhteistyö ja maakuntakaavoitus	53
Edellinen yleiskaava	54
Kuntasuunnittelu	54
Rakennusjärjestys	54
Osayleiskaavat	54
Asemakaavat, muu suunnittelu ja rakentaminen	55
Kaavoitusohjelmat ja -katsaukset	55
Maankäyttösopimukset	55
VUOROVAIKUTUKSET	56
Taloudellinen taantuma ja muut alkuvaikeudet	56
Yksinkertainen, havainnollistava luonnos	56
Luonnosvaiheen kannanotot ja ehdotusvaiheen palaute	56
YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA	58
KAAVAKARTAN ERITYISET MERKINNÄT	59
SUUNNITTELUN PÄÄVAIHEET 2000 - 2004	61
SUUNNITTELUVAIHEET	62

KUVALUETTELO

NIMISTÖ

RAISION SIJAINTI TURUN KAUPUNKISEUDULLA

LIITE 1	1920-LUVUN ASUTUS JA MERIALUEET 300- JA 1100-LUVUILLA
LIITE 2	RAKENTAMISEN RAJOITUKSET
LIITE 3	MAANOMISTUS
LIITE 4	VÄESTÖ- JA TYÖPAIKKASUUNNITTEET
LIITE 5	IKÄ- JA SUKUPUOLIRAKENNE, TYÖVOIMA JA TYÖTTÖMÄT TYÖNHAKIJAT
LIITE 6	ASUNTOKERROSALA, LIIKE-, TEOLLISUUS- JA JULKISTEN RAKENNUSTEN KERROSALA
LIITE 7	TYÖPAIKKOJEN TOIMIALARAKENNE
LIITE 8	VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT KAUPUNGINOSITTAIN
LIITE 9	KOULUT JA PÄIVÄKODIT
LIITE 10	RAKENNETTU KERROSALA KAUPUNGINOSITTAIN
LIITE 11	KAUPUNKIKUVA-ANALYYSI
LIITE 12	KESKUSTAN TÄRKEIMMÄT KAUPUNKITILAT JA NIIDEN TEEMAT
LIITE 13	KESKEISTEN ALUEIDEN LIIKENNEMÄÄRÄT JA ENNUSTE, HIUKKAS-PÄÄSTÖJEN JAKAANTUMINEN TURUN SEUDULLA
LIITE 14	JULKISEN LIIKENTEEN REITIT, TIE- JA KATUVERKKO
LIITE 15	LIIKENNEMELUSELVITYS
LIITE 16	VESIHUOLTO- JA KAUKOLÄMPÖVERKOSTO, SEUDULLISET SÄHKÖ- JA MAA-KAASUJOHDOT
LIITE 17	MUINAISMUISTOKOhteet
LIITE 18	LUONTOKOhteet
LIITE 19	KULTTUURIYMPÄRISTÖ- JA VANHA RAKENNUSKANTA
LIITE 20	Uudet rakentamisen alueet
LIITE 21	Kalliorakentamisen kannalta edulliset alueet
LIITE 22	Rakennettu ympäristö yleiskaavamerkinnoin
LIITE 23	ERILUONTEISET OSA-ALUEET (Keskikaupunki, Merenranta-alue, E 18-tien (Ohikulkutien) ympäristö, Rajametsä, Puutarha-asutus, Asuntoryhmit ja maatalousalueet, Omakoti- ja maatalousalueet, Metsävyöhyke)
LIITE 24	MAAKUNTAKAAVA-EHDOTUS
LIITE 25	RAISION YLEISKAAVA, MAANKÄYTTÖ 2000 (K _{VALT} 1990)
LIITE 26	YLEISKAAVAN TOTEUTUMATTOMAT LAAJENNUKSET
LIITE 27	OSAYLEISKAAVA- JA ASEMAKAAVA-ALUEET
LIITE 28	VAHVISTETUT OSAYLEISKAAVAT NUORIKKALA KAANAA-PAIKKARI
LIITE 29	KAAVOITUSSOPIMUSALUEET
LIITE 30	YLEISKAVALUONNOS
LIITE 31	YLEISKAAVA-EHDOTUS

ESIPUHE

Raisiossa on jo pitkään pidetty ajanmukaista yleiskaavaa merkittävänä perustana kaupungin maankäytölle ja rakentamiselle. Yleiskaavoja on valmistunut kymmenluvuihin 1960-luvulta lähtien ja ensimmäistä kaavaa lukuun ottamatta kaupungin omana työnä. Tällä on tavoiteltu laajaa ja konkreettista keskusteluympäristöä yleiskaavan sisällöstä ja haluttu tuottaa johdonmukainen ja ymmärrettävä ohje kaupunkiympäristön kehittämiseksi.

Uudessa yleiskaavassa joudutaan aikaisempaa enemmän paneutumaan raisiolaisten hyvinvointiin sekä luomaan toimintaedellytyksiä kaupungin elinkeinoelämälle, jossa keskeisimmät tehtävät kohdistuvat palvelurakenteen monipuolistamiseen ja työllisyyttä lisäävään toimintaan. Hyvän perustan tulevien vuosien maankäytölle antaa suvaitsevaisuutta ja uudistusmieltä sisältävä visio, jonka valtuusto on hyväksynyt v. 2001: "Raisio on ennakkoluuloton edelläkävijä; kaupunki, jossa kaikkien on hyvä elää ja tehdä työtä."

Pelkästään yleiskaavalla ei haluttua kehitystä saada aikaan, vaan tarvitaan toimia asunto-, elinkeino-, maa-, ympäristö- yms. politiikan aloilla. Kaavaa toteutettaessa on syytä varautua ympäristöpolitiikan yhä tiukentuviin lähtökohtiin sekä sosiaalinelämän, kulttuuritoimintojen ja talouden merkityksen kasvuun kaupungin vetovoimaisuuden ja identiteetin vahvistamisessa.

Raisiossa 29.09.2003

Sirpa Salmi
Kaavoituspäällikkö

TIIVISTELMÄ

Yleiskaava maankäyttöpolitiikan osana, oikeusvaikutukset

Yleiskaava osoittaa kaupunkirakenteen taloudellisen perustan ja toimintojen sopivuuden aluerakenteeseen sekä kaupunkikuvan pääpiirteet. Kaava mitoitetaan ottamalla huomioon väestö- ja työpaikkasuunnitteet, mahdolliset vaihtoehtoiset toteuttamistavat ja kehityksen nopeuden tai hitauden aiheuttamat rakentamisen painotukset. Yleiskaava on ohjeena asemakaavoitukselle ja asemakaavojen muuttamiselle, mutta kaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla. Se on myös ohjeena suunniteltaessa rakentamista asemakaava-alueiden ulkopuolelle ja korvaa osayleiskaavat, ellei toisin mainita. Pelkästään yleiskaavalla ei haluttua kehitystä saada aikaan, vaan tarvitaan toimia asunto-, elinkeino-, maa-, ympäristö- yms. politiikan aloilla.

Jos yleiskaavaa ei ollenkaan laadittaisi (nollavaihtoehto), osa-alueiden kaavoitus ja maankäyttö sekä yksittäiset rakentamistapahtumat säätelisivät kokonaisuomaankäyttöä sattumanvaraisesti. Sellaista toimintaa ei voida pitää taloudellisena eikä demokraattisena.

Edellinen yleiskaava, jonka valtuusto hyväksyi v. 1990, ohjasi pitkään rakentamista suunnittelutarvetilanteissa, asemakaavoitetun alueen ulkopuolella, mutta muuten se ei ollut enää ajanmukainen perusta kaupunkirakenteen hallitulle kehitykselle.

Nykytilanne, edellisen yleiskaavan toteutuminen

Väestön kasvu on tapahtunut aikaisempien suunnitteiden mukaisesti, mutta viime vuosina kasvu on ollut vähäisempää. Väestömäärään vaikuttaa melko laaja seudullinen muuttoliike. Työpaikkojen määrä pieneni 1990-luvulla. Taloudellisen tilanteen kohennuttua on kuitenkin taas syntynyt lisää työpaikkoja, mutta suhdanteet aiheuttanevat tulevina vuosinakin epävarmuutta työpaikkamäärien arviointiin. Suurimmat työpaikkamäärät ovat kaupungin keskiosissa. Erityisesti lasten päivähoito- ja kouluolot sekä terveydenhuoltopalvelut ovat synnyttäneet jatkuvasti keskusteluja palvelujen riittävydestä, teknisellä puolella taas liikenteen järjestelyt.

1990-luvun taloudellisesti vaikeimpina aikoina kaupunkiin rakennettiin pääasiassa asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja. Sen sijaan elinkeinoelämän yritystontit jäivät suurelta osin rakentumatta, ja joitakin toimitiloja oli tyhjillään. Kaupungin asuntokannasta n. 48 % on kerrostalo-asuntoja ja 52 % pientaloja, joista omakotitaloja on n. 37 % ja rivitaloja n. 15 %. Keskiosassa kaupunkia, ydinkeskustan ympärillä on tiivein ja tehokkain kaupunkirakenne.

Ydinkeskustan uudistaminen on ollut vireillä 1980-luvun puolivälistä alkaen, mutta todellinen muutos alkoi v.1996 ja uusi asemakaava valmistui v. 2000. Samoihin aikoihin tehtiin päätös kauppakeskuksen rakentamisesta, ja se valmistui v. 2001. Kauppakeskuksen rakentuminen n. 10 vuoden viiveellä ja sen myötä Ohikulkutien varsien merkittävä rakentaminen tilaa vievän tavaran kaupan tarpeisiin ovat muuttaneet kaupungin palvelurakennetta oleellisesti aikaisempaan verrattuna. Edellisessä yleiskaavassa ei ole varsinaisesti ratkaistu kauppakeskuksen vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, koska hanke tuli esille kaavatyon loppuvaiheissa. Asemakaavavaiheeseen kuitenkin liittyi kaupallinen, maankäytöllinen sekä liikenteellinen selvitys kauppakeskuksen vaikutuksista.

Turun kaupunkiseudullisen yhteistyö on merkittävästi laajentunut. Konkreettisimmat tulokset siitä näkyvät teknisen huollon yhteistyöasioissa ja joukkoliikenteen seutulipun toteutumisessa.

Ympäristönsuojelun alalla on vuosi vuodelta tullut lisää vaatimuksia. Nämä koskevat mm. luonnon säilymistä, teknisen huollon ominaisuuksia ja ympäristön kauneusarvoja.

Tavoitteet, kaupunkirakenteen vaihtoehdot

Valtakunnalliset tavoitteet painottuvat aluekokonaisuuden eheyteen, kulttuurin, luonnonvarojen ja virkistyskäytön merkitykseen sekä yhteysverkkojen ja energihuollon toimivuuteen. Turun kaupunkiseutu on valtakunnallisesti merkittävä kokonaisuus, jolle ovat tunnusmerkillisiä merellisyys, kulttuuriperintö sekä kansainvälisyys ja niihin nojautuvat kehittämistavoitteet.

Raision vision ja strategian antamat suuntaviivat heijastavat suvaitsevaisuutta ja uudistustahtoa. Visio koskee vuotta 2010 ja strategia vuotta 2005. Asukkaiden ja työpaikkojen määrää koskevien suunnitteiden mukaan kaupungin väkiluku on v. 2020 n. 26 900 ja työpaikkojen määrä vastaavasti n.11 000. Asukkaiden määrä siis kasvaa n. 4000:lla ja työpaikkojen määrä n. 2000:lla parinkymmenen vuoden kuluessa.

Kasvavaa merkitystä saavat yleisesti inhimillisen hyvinvoinnin ja sosiaalisen elämän tarpeet, paikallisen ympäristön arvokkaina pidetyt piirteet sekä kuntien yhteistyö kansainvälisine yhteyksineen. Kaupunkirakenteessa on oleellista Ydinkeskustan parantaminen, kaupakeskuksen ja seudullisten teiden varsien palvelu- ja työpaikkarakentamisen vaikutusten huomioon ottaminen palvelurakenteessa, täydentävän rakentamisen ensisijaisuus alueiden laajennuksiin nähden, alueiden saaminen valmiiksi kohtuullisessa ajassa, rakentamisen sopivuus paikallisiin piirteisiin ja luonnonominaisuuksiin, keskeisten viheralueiden säilyttäminen, asumisen ja työpaikkojen alueiden monipuolisuus, meren ja joen kasvavan merkityksen huomioon ottaminen kaupunkikuvassa ja toiminnoissa, turvallisten kulkuyhteyksien luominen ja tärkeimpien palvelujen hyvä toimivuus.

Nollavaihtoehto eli "yleiskaavaa ei laadita" on vertailuperustana muille mahdollisille vaihtoehdoille. Koska kaupunki on kooltaan melko suppea-alainen ja rakentamisen vuotuinen määrä varsin pieni, todelliset kaupunkirakenteen vaihtoehdot ovat vähäisiä. Kaupakeskuksen toteutumisen myötä merkittävimpiä seurattavia kehityspiirteitä on Ydinkeskustan ja sen ympärillä noin 1,5 km:n säteellä sijaitsevan Keskikaupunkialueen kehityssuunta. Olennaista on, että kyseinen vyöhyke säilyttää tulevana vuosina asemansa monipuolisena asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen keskittymänä, joka antaa piirteet kaupungin myönteiselle identiteetille.

Yleiskaavaratkaisun perustelut

Yleiskaava koskee koko kaupunkialuetta lukuunottamatta Nuorikkalan kaupunginosaa, johon jää osayleiskaava voimaan. Osayleiskaava kytkeytyy kokonaisuuteen kuvattaessa kaupungin yhteisiä, tulevia ominaisuuksia.

Kirstynyt kilpailu asukkaista ja työpaikoista sekä kaupunkirakenteen eheys edellyttävät, että:

- Keskikaupunkialuetta, Nuorikkalaa ja Kuloista kehitetään asunto-, työpaikka- ja virkistysalueina.
- luodaan monipuolinen asuntotarjonta, säilytetään luonnonympäristöyhteydet ja kannustetaan kauniita rakentamistapoja.
- suositetaan työpaikkavaltaisia yrityksiä, minimoidaan negatiiviset ulkoiset vaikutukset (ilmansaasteet, melu, liikenteen ongelmat, turvallisuusriskit, ruma rakentaminen).

Kaupunki rakentuu tukeutuen liikenneakseleihin ja luonnon erityisalueisiin:

- Solmukohdassa olevaa Ydinkeskustaa vahvistetaan päivittäistavaroiden ja erikoisliikkeiden sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelujen keskittymänä.
- Asuntoja sijoitetaan myös kaupungin itä- ja pohjoisosiin, joissa on yritys- ja työpaikkarakentamisen painopistealueita. Seudullisten teiden varsien rakentamisella tulee tukea ja täydentää Ydinkeskustan palvelu- ja työpaikkavaliokimaa. Naantalin rajan tuntumassa on aikaisempaa vähäisempää rakentamista.
- Virkistys- ja viheraluekokonaisuudesta luodaan koko kaupunkiseudun kattavien ulkoilureitistöjen ja -alueiden verkko.
- Olevien alueiden saaminen valmiiksi selvitetään ennen kuin alueita ryhdytään laajentamaan.

Väestö ja asuminen edellyttävät, että:

- Vuosittain rakennetaan n. 100 kerrostaloasuntoa ja 100 pientaloasuntoa, joista pääosan tulee olla yhtiömuotoisia. Nykyisen vuotuisen tavoitteen, 40 omakotitontin tarjontaan ei ole tulevaisuudessa mahdollisuuksia, ehkä enintään 20 tonttiin vuodessa. Asuntojen tarvittavan määrän saavuttaminen merkitsee vuosittain n. 4 - 5 kerrostalon, 12 pienehkön rivitalon sekä n. 40 omakotitalon rakentamista. Keskikaupunkialue, Nuorikkalan laajennusalue, Kuloinen, Kuuanlaakso, Kaanaa ja myöhemmin Pirilä-Somersoja ovat tärkeimpiä asuinalueita.

Elinkeinoelämä ja työpaikat merkitsevät, että:

- Suuret suhdannevaihtelut rakentamisessa otetaan huomioon tulevia kehityssuuntia arvioitaessa.
- Uudet työpaikat ohjataan ensisijaisesti Ydinkeskustaan ja Keskikaupunki-alueelle, asu-

- tuksen painopistealueille sekä myös Ohikulkutien ja Raumantien tuntumaan.
- Kaanaan ja Paikkarin kaupunginosista vähennetään aikaisemmin yleiskaavassa esitettyjä yritystoiminnan laajennusalueita. Asemakaavoitettujen, mutta toteutumattomien yritystonttien rakentamista vauhditetaan.

Hyvän palvelukokonaisuuden syntyminen edellyttää, että:

- Ensisijaisesti lapset ja nuoret otetaan huomioon palvelujen saajina. Heidän osaltaan huomio kiinnittyy päivähoitoon, koulutukseen ja vapaa-ajan palveluihin. Palvelukokonaisuuteen vaikuttaa oleellisesti myös aikuisväestön työllisyyden hyvä taso sekä vanhempien ikäryhmien hoitaminen.
- Palveluasumista lisätään, hissit tulevat kolme- ja useampikerroksisiin kerrostaloihin, päivittäistavarapalvelujen kotiinkuljetusta lisätään ja kaupunginosakeskuksia parannetaan tueksi mm. ikääntyvälle väestölle.
- Terveystieteiden palveluja laajennetaan ennalta ehkäisevältä osuudeltaan. Ympäristön terveellisyys, kauneus ja turvallisuus ovat osa terveyspalveluja.

Luontoalueet, maisema, kaupunkikuva, muinaismuistot ja säilytettävät aluekokonaisuudet saavat merkittävän aseman, koska:

- Merenranta-alue tulee osaksi kaupunkia Nuorikkalan rakentamisen myötä. Raisionjo- kilaakson ulkoilureitit täydentyvät. Haunisenaltaalle ja merenlahdelle syntyy uintimahdollisuuksia.
- Alueilla lisätään kasvillisuutta ja parannetaan valaistusta.
- Vanhoja kerrostaloalueita parannetaan ja lisärakentamista sallitaan aluekokonaisuuksien antamin lähtökohdin.
- Uusia, arkkitehtuuriltaan merkittäviä kohteita ovat kaupungintalo ja kirjasto-auditorio sekä asuntomessualue.

Liikenneolot ja tekninen huolto kehittyvät seuraavasti:

- Täydentyviä katuja ovat Raisionkaari ja Ohikulkutien eteläpuolen rinnakkaiskatu. Ihalan Kaurintien varaus poistuu. Tikanmaa, Nuorikkala/Kaanaa ja Pirilä/Somersoja saavat kokoojakatunsa valmiiksi.
- Joukkoliikenne tehostuu Raisiontiellä ja laajenee Nesteentielle sekä Ohikulkukutielle. Tärkeä kevyen liikenteen reitti avataan Ydinkeskustasta meren rantaan.
- Raskas liikenne ei kuulu Keskikaupunkialueelle, koska siitä syntyy ristiriitaa alueen veto-voimaisuudelle melu- ja ilmansaastehaittojen takia. Raisiontiellä, Nesteentiellä ja Ohikulkutiellä kohdistuu liikennenympäristöön merkittäviä kaupunkikuvavaatimuksia. Kiertoyhteyksiä selvitetään.
- Kuntayhteistyö laajenee teknisessä huollossa. Maakaasulinja osoitetaan uutena varuksena, joka toteutuu v. 2008. Tietoliikennenyhteyksien rakentamista yksinkertaistetaan.

Ympäristön häiriöt ja ongelmakohteet ja parannustoimien painopisteet ovat seuraavat:

- Keskikaupunkialueella on kirjava kaupunkikuva ja alueelle sopimatonta läpikululiikennettä. Alueen kehittymistä haittaa kaupan alueiden hajautuminen kauppakeskusalueen muodostaessa toisen painopistealueen.
- Työpaikkojen ja asuntojen alueet sijoittuvat etäälle toisistaan ja liian erillisiksi, omiksi alueikseen.
- Liikenne on kaupungissa keskeinen ilman saastuttaja.
- Meren ja joen veden huono laatu vaikeuttavat alueiden virkistyskäytön kehittämistä.
- Vanhan kaatopaikan ja lounin-alueen ominaisuudet eivät vastaa kaupunkioiloja.

Yleiskaavan sisältämät rakentamisen uudet alueet ja reservialueet ovat seuraavat:

- Uusia ja rakentamisen vara-alueita on n. 20 % kaupunkialueesta, ja niiden rakentamista voidaan seurata vuoden 2002 tilanteeseen verrattuna.
- Suurimmat rakennetun alueen laajennukset ovat Ohikulkutien ympäristössä, Nuorikkalassa, Pirilässä sekä Raumantien ja Kustavintien välisellä alueella.
- Alueiden sisällön muutosten osalta on keskeistä Ydinkeskustan alueen laajentuminen ja teollisuusalueiden muuttuminen tuotekehittelyn ja palvelujen työpaikka-alueiksi.
- Reservialueet otetaan käyttöön, jos kaupungin kasvu on arvioitua suurempaa. Lisää rakentamistehokkuutta saadaan kalliotilojen käytöllä.

Muutokset nykytilanteeseen ja voimassa olevaan yleiskaavaan sekä muuhun suunnitteluun, kehityskuvat

Rakentamisen painopistealueet ovat Keskikaupunki sekä itäiset ja myöhemmin pohjoiset kaupunginosat. Läntisissä kaupunginosissa rakentaminen vähenee. Erillispientalojen osuus pienenee. Niiden tilalle tulevat uudenlaiset, viihtyisät kerrostalot ja kaupunkipientalot. Työpaikka-alueista tulee toimintoiltaan monipuolisempia. Rakennetut ja rakentamattomat alueet rajautuvat selvästi toisistaan. Kaupungin kahdeksan osa-alueen rakentamista havainnollistetaan yleiskaavan pohjalta. Tuleva rakentaminen voi kuitenkin olla muutakin ajankohdasta ja yksityiskohtaisista tavoitteista johtuen.

Yleiskaava ei ole ristiriidassa valtakunnan alueidenkäytön tavoitteiden kanssa eikä pääosaltaan maakuntakaavoituksen kanssa. Maakuntakaavaehdotuksessa on yleiskaavasta poikkeava maankäyttöratkaisu kuitenkin mm. Kaanaan työpaikka-alueiden, keskustan eritasoliittymän sekä Raumantien itäpuolisen virkistysalueen osalta. Merkittävin yleiskaavallinen ristiriita syntyy kuitenkin siitä, jos Ydinkeskustaa ei pystytä pitämään palvelujen pääkeskuksena.

Kartan esitystapa merkintöineen on aikaisempaa yleispiirteisempi ja kaupunkirakennetta graafisesti hahmottava. Kaavaselostus on vastaavasti aikaisempaa kuvailevampi.

Vaikutusten arviointi

Vaikutuksia ympäristöön ovat Keskikaupunkialueen liikenneolojen muutokset, merkittävien viher- ja virkistysalueiden laajuus ja olemus.

Vaikutuksia talouteen ovat aluerakenteen toteutuminen, täydennysrakentamisen hallittavuus, palvelu- ja työpaikkarakenteen muutokset, yhdyskuntateknisen huollon ja katujen toteuttaminen.

Sosiaalisia vaikutuksia ovat asumismahdollisuuksien monipuolisuus, joukkoliikenteen järjestäminen ja palveluverkon kattavuus.

Kulttuurivaikutuksia ovat kaupunkikuvan muutokset, alueiden ominaispiirteiden säilyminen ja vahvistuminen sekä maisemanhoito.

Kaavan vaikutusten arviointiin liittyvistä selvityksistä on laadittu luettelo selostukseen.

Laatimisvaiheet ja vuorovaikuttaminen

Yleiskaavoitus alkoi v. 1999 kaupunginhallituksen päätöksellä. Alkuvaiheen valmistelujen pitkittymiseen ja sisältöön vaikuttivat eniten valmisteleavan luottamushenkilöorganisaation muutokset ja epätietoisuus siitä, toteutuuko kauppakeskus kaupungin itäosaan. Luonnosvaihe kuulemisineen, lausuntoineen ja neuvotteluineen ajoittui vuosien 2000 ja 2001 vaihteeseen. Yleiskaavaehdotuksen valmisteluajataulua venyttivät ennenkaikkea liikenteeseen ja luonnonsuojeluun liittyvät selvitystarpeet. Yleiskaavaehdotuksen käsittely ajoittui vuosille 2002-2004. Yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa elokuussa 2004. Tämän jälkeen kaava saatettiin voimaan lukuun ottamatta Raisionjokilaakson pohjoisosaa, jota koski valitus. Sekä Turun hallinto-oikeus että korkein hallinto-oikeus pysyivät valtuuston päätöksen valitusalueenkin osalta voimassa. Yleiskaava tuli näiden päätösten jälkeen kokonaisuudessaan voimaan 2.2.2007.

Yleiskaava ei useinkaan vaikuta yleispiirteisen ja teoreettisen sisältönsä vuoksi kiinnostavalla vuorovaikutusmielessä. Tilannetta pyrittiin helpottamaan laatimalla yksinkertainen, havainnollistava yleiskaavaluonnos, johon saatiinkin kannanottoja, mm. mielipiteet esityksistä maisemanhoitoalueista ja laajat viranomaislausunnot. Luonnoksen yleispiirteisyys ei kuitenkaan soveltunut yleiskaavaehdotuksen pohjaksi. Sekä luonnosvaiheen mielipiteissä että lausunnoissa edellyttiin yksityiskohtaisempaa suunnitelmaa ehdotusvaiheessa. Kaavan ymmärrettävyyttä on pyritty parantamaan graafisin keinoin ja kuvailevin tekstein.

Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2003 ja sitä vastaan jätettiin 26 muistutusta. Kaavaehdotuksesta saatiin 15 lausuntoa. Suurin osa muistutuksista sisälsi tarpeen alueiden tehokkaammasta ja nopeammasta toteuttamisesta tai ympäristöarvoja esitettyä vähemmän säätelevästä muodosta. Myös Raumantien ja Ohikulkutien eritasoliittymän siirto tuotti suuren joukon muistuttajia. Lausuntojen osalta eniten tarkistustarpeita sisälsivät Turun maakuntamuseon sekä Raisionjokilaakson luonnonsuojeluyhdistys ry:n lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annettiin vastineet keväällä 2004.

Yleiskaavan toteuttaminen ja seuranta

Kaavan toteutuminen edellyttää toimivaa asunto-, elinkeino- ja maapolitiikkaa, joiden ohjelmat tavoitteineen ovat ajan tasalla.

Ympäristöpolitiikan uudet, yhä tiukentuvat vaatimukset valjastetaan kehityksen voimavaroiksi. Sosiaalielämän, kulttuuritoimintojen ja talouden suotuisat kehityspiirteet muodostavat voimakkaan tuen kaupungin vetovoimaisuudelle ja identiteetille.

YLEISKAAVA MAANKÄYTTÖPOLITIIKAN OSANA

Yleiskaavan tehtävä maankäyttöpolitiikan osana

Yleiskaavalla voidaan vaikuttaa siihen, että maankäyttö kytkeytyy kiinteästi kaupungin toimintojen ja talouden tavoitteisiin pitkällä aikavälillä. Yleiskaavan merkitys on tässä ominaisuudessa kasvamassa.

Maankäyttöpolitiikka liittyy moniin toimiin. Yksin maankäyttöä ohjaamalla ei tavoiteltua kehitystä saada aikaan, vaan tarvitaan toimivaa asunto-, elinkeino-, maa- yms. politiikkaa. Varsinaiset maankäytön tavoitteet kuvastavat seikkoja, joihin kaavoituksella, tässä tapauksessa yleiskaavalla haetaan pitkän aikavälin ratkaisuja.

Yleiskaavan lakiin perustuva tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee 35 §:ssään yleiskaavan tarkoituksen seuraavasti:

“ Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.” Lain 36 §:n mukaan “kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laadimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.”

Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Yleiskaavan keskeinen oikeusvaikutus liittyy asemakaavoituksen ohjaamiseen. Se on myös perustana suunniteltaessa rakentamista asemakaavoittamattomille alueille. Yleiskaava välittää osaltaan myös valtakunnallisia ja kaupunkiseudullisia tavoitteita yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle ja rakentamiselle.

Kunnan ja valtion viranomaisten on pidettävä huolta, ettei muilla suunnitelmissa tai toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Lähtökohtana ei ole kuitenkaan muiden suunnitelmien täydellinen yhteensopivuus yleiskaavan kanssa. Yleiskaavan viranomaisvaikutus voi tulla esille esimerkiksi yleistieliain, yksityistieliain, vesilain, maa-aineslain, metsälain, jätelain, sähkömarkkinalain, telelain ja ympäristönsuojelulain mukaisessa suunnittelussa tai päätöksenteossa.

Maankäytön suunnittelujärjestelmän mukaan tarkempi suunnitelma syrjäyttää yleispiirteisemmän. Asemakaava siis syrjäyttää yleiskaavan, kun taas yleiskaava vastaavasti syrjäyttää maakuntakaavan. Oikeusvaikutteinen yleiskaava syrjäyttää myös rakennusjärjestyksen määräykset. Vaikka yleiskaava ei olekaan voimassa yksityiskohtaisempien kaavojen alueilla, se on kuitenkin ohjeena niitä muutettaessa.

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Erityisesti maakuntakaavan yleispiirteisyyden vuoksi yleiskaavan laatimiseen jää jonkin verran kunnallista harkintavaltaa. Maakuntakaavaa ei siis aina voida noudattaa sellaisenaan yleiskaavoituksessa. Maakuntakaavan ratkaisusta poikkeaminen perustellaan yleiskaavan selostuksessa. Vertailussa otetaan huomioon maakunta/seutukaavan ajanmukaisuus tai mahdollinen vanhentuneisuus.

Pääsääntöisesti samalle alueelle laadittu uusi yleiskaava korvaa aikaisemmin hyväksytyt. Joitakin aiemmin hyväksytyt yleiskaavan tai osayleiskaavan ominaisuuksia voidaan pitää voimassa.

Aikaisemmat yleiskaavat

Raisiossa on laadittu yleiskaavoja joka kymmenluvulla 1960-luvulta lähtien. 1960-luvun lopun yleiskaavaa voidaan luonnehtia suuren kasvun odotusten leimaamaksi. Raision väkilukutavoitekin oli mitoitettu miltei kaksinkertaiseksi toteutuneeseen tilanteeseen nähden. Aluevaraukset olivat laajoja ja tiestön taso korkeaa luokkaa. 1970-luvun yleiskaavassa oli teollisuuden painotus. Laajoja alueita oli varattu tuotantotoimintaan. 1980-luvun yleiskaavassa alkoi aikaisempaa enemmän hahmottua täydennysrakentaminen.

Kaupunginvaltuuston v. 1990 hyväksymässä yleiskaavassa on näkyvissä rakenteellinen muutos teollisuusalueiden muuttuessa liiketoiminnan luonteisiksi. Erilaiset aluevaraukset ovat pinta-alaltaan aikaisempaa niukempia. Ympäristöarvoilla ja luonnonominaisuuksilla on merkitystä kaupunkirakenteessa.

TOTEUTUNUT TILANNE

Tapahtunutta kehitystä arvioidaan v.1990 hyväksytyyn yleiskaavan valmisteluvaiheista alkaen, n. 15 vuoden ajalta. Tässä kuvatut uusimmat tiedot ovat tämän selostuksen laadinta-ajankohdan mukaisia.

Alueen ominaisuudet

Raisio muuttui kauppalasta kaupungiksi vuonna 1974. Ensimmäinen kirjallinen maininta Raision pitäjistä on kylläkin jo vuodelta 1292. Raisio-nimen vanhin muoto on vironkieleen pohjautuva Raisajoki, joka merkitsee suojokea. Paikallinen myllyperinne on alkanut jo 1400-luvulta, jolloin Huhkonkosken "Kruunumyllyn" lisäksi oli 16 muuta vesi- tai tuulimyllyä. Raisio Yhtymä, jota myös puhuteltiin aikaisemmin myllyksi, on yli 60-vuotta vanha ja varsinaista kaupunkiakin tunnetumpi paikallinen yritys.

Raisio oli aikoinaan varsin laaja alueeltaan käsittäen Naantalin ja läntisiä alueita Turusta. Nykyinen kaupunkialue on tulosta 1930-luvulta alkaneista ja 1970-luvulle asti tehdyistä alueliitoksista. Kaupungin pinta-ala on 49,5 km². Siitä on vesialuetta 1,4 km². Kaupungin rajoille on matkaa alle 5 km keskustaristeyksestä mitattuna.

Kaupunkialue viettää lounaaseen, meren lahdelle päin. Korkeimmat kohdat ovat pohjoisessa, n. +60 m. Keskiosissa olevat Kuuavuori ja Käärme kallio kohoavat n.+55 m korkeuteen. Rakennettavuutta vaikeuttaa se, että osa kaupunkialueesta on aikoinaan ollut merialuetta.

Vuoden keskilämpötila on +5,8°C. Lämpimin kuukausi on heinä-elokuu, keskilämpötila +23°C, ja kylmin tammi-helmikuu, keskilämpötila -5°C. Kokonaissademäärä on vuodessa n. 740mm. Vallitsevat tuulet tulevat länsi- ja lounaissaunasta. Tuulen keskinopeus on 3,2 m/s.

Aluetta halkovat kaksi laaksoa, pienimuotoinen ja tunnelmallinen Raisionjokilaakso sekä Raisionlahden jatkeena oleva leveä, pohjois-eteläsuuntainen laakso. Kasvillisuutta on varsin pienialaisina avoimina ja metsäpeitteisinä alueina. Laajimmat metsävyöhykkeet ovat pohjoisosissa. Myös lehtoja esiintyy paikoin.

Alue on suunnilleen kolmasosaltaan kaupungin omistuksessa. Pääosan kaupunkialueesta omistavat yksityiset maanomistajat, valtio, evankelisluterilainen seurakunta tai muut yhteisöt.

Maanomistus jakautuu monesti pienialaisiin osiin. Tämä vaikeuttaa kokonaisnäkömyksen muodostamista alueiden käytöstä ja toisaalta tekee sellaisen olemassaolon erittäin tarpeelliseksi alueita kehitettäessä.

LIITE 1: 1920-LUVUN ASUTUS JA MERIALUEET 300- JA 1100-LUVUILLA

LIITE 2: RAKENTAMISEN RAJOITUKSET

LIITE 3: MAANOMISTUS

Väestö ja asuminen

Asukasmäärän kasvu ja muuttoliike

Vielä toisen maailmansodan jälkeen, 1940-luvulla Raisio oli alle parintuhannen asukkaan kunta. Teollinen kehitys alkoi 1950-luvulla aiheuttaen seuraaviksi pariksi vuosikymmeneksi huomattavan väestönkasvun. Se edellytti myös suurta määrää asuntoja.

Raision asukasmäärä on kasvanut vuosittain. Sen odotetaan edelleenkin kasvavan vuosittain n. 1%:lla. Raisiossa on n. 23 300 asukasta. Asukkaista miltei puolet asuu keskikaupunkialueella, n. 1,5 km:n etäisyydellä torista. Eri ikäryhmät ja sukupuolet ovat kaupungissa varsin tasaisesti edustettuina.

Kymmenvuotiskaudella ovat suurimmat asukasluvun lisäykset kohdistuneet Kerttulan, Tikanmaan, Ihalan ja Kaanaan kaupunginosaan. Myös Paikkarin ja Nuorikkalan kaupunginosissa asukasmäärä lisääntyi hieman. Huomattavin vähennys asukasmäärään on ollut Varppeenseudun alueella.

Turun kaupunkiseudulla on jatkuvaa ja huomattavaa muuttoliikettä kunnasta toiseen. Viime vuosina tämä on merkinnyt melkein 2000 hengen muuttoa eri suuntiin. Myös Raision sisällä tapahtuu muuttamista. Kaupunki on yleensä saanut muuttovoittoa väkimäärään. Tämä ei kuitenkaan ole itsestään selvää tulevina vuosina.

Työvoima ja -tehtävät

Väestö jakautuu työllisiin, työttömiin, opiskelijoihin, eläkeläisiin ja ryhmään "muu toiminta", johon kuuluvat mm. varusmiehet ja vanheimpainvapaalla olevat raisiolaiset. 15 vuotta täytäneistä raisiolaisista suunnilleen 2/3 kuuluu työvoimaan ja 1/3 on työvoiman ulkopuolella. Työlliseen työvoimaan kuuluu n. 10800 raisiolaista.

1990-luvulla työttömyysaste vaihteli Raisiossa kuten muuallakin maassa huomattavasti. 1990-luvun alussa se oli alle 5 % ja korkeimmillaan vuonna 1994, melkein 20 %, josta se on koko ajan laskenut.

Raisiolaisesta työllisestä työvoimasta n. 29 % saa elantonsa teollisuudesta. Se on erityisen merkittävä työnantaja nimenomaan miehillä, n. 38 % työssäkäyvistä miehistä on teollisuuden palveluksessa. Naisten osalta vastaava osuus on n. 19 %. Naisia työskenteli eniten yhteiskunnallisten palvelujen tehtävissä, n. 38 %. Miehiä näissä tehtävissä oli vain n. 12 %.

LIITE 4: VÄESTÖ JA SUUNNITTEET, TYÖPAIKAT JA SUUNNITTEET

LIITE 5: IKÄ- JA SUKUPUOLIRAKENNE, TYÖVOIMA JA TYÖTTÖMÄT TYÖNHAKIJAT

Asuntojen ikä, tuotanto ja asuntotyypit

Asuntokanta on Raisiossa melko nuorta. Vanhimmat kerrostalot ovat 1950-luvulta ja pääosa 1960-1970-luvuilta. N. 55 % asunnoista on rakennettu 1970- ja 1980-luvulla ja n. 14 % 1990-luvulla. Ennen v. 1940 on valmistunut n. 2 % asunnoista.

Asuntoja oli v. 2001 yhteensä n. 10900 kpl. Siinä oli varaumaa n. 500 asuntoa. Asuntotuotanto on 1980-luvun lopulta lähtien vaihdellut n. 460 -140 asunnon vuosittaisissa määrissä. Yleiskaavassa oli tavoitteena n. 230 asuntoa vuosittain. Asuntojen kokonaiskerrosalamäärä oli v. 1997 n. 900 000 k-m².

Pientalo- ja kerrostaloasuntoja on valmistunut kymmenen vuoden ajan melkein yhtä paljon, mikä vastaa yleensäkin näiden asuntotyyppien keskinäistä jakautumaa Raisiossa. Pientaloista omakotitalojen osuus oli v. 2001 n. 37 % ja rivitaloasuntojen n. 15 %. Kerrostaloasuntoja oli 48 %. Omakotitalotuotannossa on valmiiden talotyyppien käyttö ollut merkittävää. Ongelmia on toisinaan syntynyt tontin ja talon valmiin tilajärjestelyn yhteensovittamisessa. Rivitalorakentaminen on ollut melko vähäistä. Kerrostaloista on mainittava asuntomessualueen puukerrostalot. Kerros- ja rivitalotuotannossa on esiintynyt melko vähän uusia kehityspiirteitä lukuun ottamatta joitakin yksittäisiä kohteita, mm. Ydinkeskustaan rakennettavia kerrostaloja.

Asumisväljyys, asuntojen koko ja hallintamuoto

Asumisväljyys on vain vähän kasvanut kymmenen vuoden aikana. Se on nyt n. 40 k-m². Tyypillistä kehitykselle on myös ollut pienten kerrostaloasuntojen yleistyminen 1990-luvulla. Tähän on taloudellisten seikkojen lisäksi vaikuttanut perhekoon pieneneminen. Tästä huolimatta autokanta on pysynyt suurena. Monesti kerrostalojen pihoilta ei ole ollut riittävästi tilaa asuntokohtaiselle autopaikoitukselle, kun asuntojen lukumäärä on suurempi kuin kaavoituksessa on aikaisemmin oletettu.

Kymmenen vuoden aikana on kerrosasuntojen keskimääräinen koko ollut 73 k-m² (58 h-m²), rivitaloasuntojen 98 k-m² (78 h-m²) ja omakotitalojen 161 k-m² (129 h-m²).

1990-luvulla ovat lyhyet työsuhteet yleistyneet. Siihen ovat kytkeytyneet usein toistuvat asunnon vaihdokset. Tämä on ollut täysin vastakkaista elämäntapa- ja asumisen ajattelulle, joka on samanaikaisesti ollut esillä. Sen mukaan asuinrakennuksilta on vaadittu tilojen muunneltavuutta ja asukkaiden iästä ja toimintakyvystä riippumattomia ominaisuuksia.

Raisiossa oli v. 2001 omistusasuntoja on n. 75 %, vuokra-asuntoja 23 % ja asumisoikeusasuntoja 2 %.

Vertailu muihin Turun kaupunkiseudun kuntiin

Naantalissa omakotitalojen osuus oli Raisiota pienempi, 31 %, mutta Kaarinassa ja Liedossa se oli suurempi. Kaarinassa omakotiasuntoja oli 44 % ja Liedossa 71 % asuntokannasta. Rivitaloasuntojen osuus oli Naantalissa ja Kaarinassa Raisiota suurempi, mutta Liedossa taas pienempi. Rivitaloasuntojen osuus oli Naantalissa 18 %, Kaarinassa 22 % ja Liedossa 10 %. Kerrostaloasuntojen osuus oli Naantalissa Raisiota suurempi eli 51 %, mutta Kaarinassa ja Liedossa taas pienempi. Kaarinassa se oli 34 % ja Liedossa 19 %.

Kaarinassa ja Liedossa oli enemmän omistusasuntoja kuin Raisiossa, kun taas Naantalissa niitä oli vähemmän. Kaarinassa omistusasuntoja oli 81 %, Liedossa 89 % ja Naantalissa 71 %. Vuokra-asuntoja oli Kaarinassa ja Liedossa vähemmän kuin Raisiossa, mutta Naantalissa niitä oli taas enemmän. Kaarinassa vuokra-asuntoja oli 16 %, Liedossa 10 % ja Naantalissa 27 %. Muissa asuntojen hallintamuodoissa ei ollut juurikaan eroja.

Asuntorakentamisen tarve ja kaavallinen reservi

Asukasmäärän suunnitellaan kasvavan nykyisestä n. 4000:lla vuoteen 2020 mentäessä. Asumisväljyyden oletetaan samalla kasvavan nykyisestä n. 40 k-m²:stä n. 46 k-m²:ksi. Asuntokerrosalan lisäys on n. 376 000 k-m². Poistuvan asuinkerrosalan arvioidaan olevan vastaavana aikana n. 61 000 k-m². Vuosittainen tuotanto olisi keskimäärin n. 190 asuntoa. Kokonaisasuntomääräksi saataisiin n. 4000 asuntoa.

Eniten käyttämätöntä, asemakaavoitettua kerrostalojen rakennusoikeutta on Kerttulan ja Nuorikkalan kaupunginosissa. Nuorikkalan tontit ovat kaikki kaupungin omistamia. Kerttulan tontteja on Kuuanlaakson alueella. Myös Ydinkeskustaan on suunnitteilla lisää asuntorakentamista. Kerros- ja rivitalotontteja on myös Ihalassa ja Tikanmaalla. Asemakaavan tarjoamaa reserviä ei juurikaan ole Varppeenseudun ja Vaisaaren kaupunginosissa.

Toteutumattomia, yksityisten omistamia asuntotontteja on kaavoitettu sopimuksin, ja niitä on myös joissakin vanhoissa asemakaavoissa. Pientalorakentamiseen kaavoitettuja yksityisiä tontteja on n. 300 kpl, ja niitä eniten Kuloisten, Ihalan ja Inkoisten kaupunginosissa. Kussakin näistä n. 60 - 70 tonttia. Kaupunki on jatkuvasti kaavoittanut omistamilleen maille tontteja, joista pientalotontit on melko pian luovutettu rakentamiseen.

Asuminen asemakaavoittamattomalla alueella

Kaupungin laitaosissa on varsin suuria, vanhoja asuntoalueita, joilla ei ole asemakaavaa. Joidenkin alueiden rakenne on järjestelmällinen, mikä on usein ollut lähtökohtana vesihuollon rakentamiselle ennen asemakaavaa. Teknisen huollon ongelmien lisäksi näillä alueilla on vaikeuksia kulkuyhteyksissä ja palvelujen saatavuudessa.

LIITE 6: ASUNTOKERROSALA

Työpaikat ja elinkeinoelämä

Työpaikat ja elinkeinoelämän toimivuus

Työpaikkojen määrä oli suurimmillaan vuonna 1988, jolloin työpaikkoja oli kaikkiaan 8600. 1990-luvun alussa työpaikkamäärä väheni jyrkästi n. 6300 työpaikkaan talouden laskusuhdanteesta johtuen. Sen jälkeen työpaikkakehitys on ollut tasaisesti kasvavaa, ja työpaikkoja oli vuonna 2000 jo yli 8500. Tästä määrästä yrityksissä työskenteli n. 6000 henkilöä. Työpaikkamäärä on edelleenkin ollut kasvussa.

Työpaikkoja on eniten Keski kaupunkialueella, Vaisaaren, Varppeenseudun ja Kerttulan kaupunginosissa sekä Nesteentien/Ohikulkutien varrella. Keski kaupunkialueella työpaikkoja on pääasiassa palvelualoilla ja Nesteentien/Ohikulkutien varrella lähinnä tuotantotoiminnassa sekä tilaa vievän tavaran kaupan aloilla.

Tuotantotoiminnan osuus on ollut aiemmin huomattava kaupungin elinkeinorakenteessa. Se jatkoi kasvuaan 1980-luvun lopulle asti. 1990-luvun alussa tapahtuneen, merkittävän notkahduksen jälkeen on tuotannollisten työpaikkojen määrä jälleen kasvanut. Niiden osuus elinkeinorakenteessa on kuitenkin vähentynyt johtuen teollisuuden sisällöllisestä muutoksesta, teknologian kehityksestä sekä kaupan ja palvelujen alojen voimakkaasta kasvusta. Palvelujen osuus olikin jo vuonna 2000 n. 60 % ja tuotannon 38 % työpaikoista.

Kaupan alalla työpaikkoja oli vuonna 1990 n. 1200. Työpaikkojen määrä putosi 860:een vuonna 1993. Vuoteen 2000 mennessä työpaikkojen määrä oli noussut taas 1200:aan ja määrä on edelleenkin kasvussa. Rakentamisen ja liikenteen työpaikkaosuudet ovat kymme-

nen vuoden aikana pysyneet kutakuinkin ennallaan pienin vaihteluiin. Maa- ja metsätalouden osuus on vain n. puoli prosenttia.

Suurimmat toimialat ovat metalli- ja elintarviketeollisuus, vähittäiskauppa ja yrityspalvelut. Viimeksi mainittu on kasvanut lyhyessä ajassa huomattavasti.

Suurimmat työnantajat

Eniten työpaikkoja tarjoaa useimpien kuntien tapaan Raision kaupunki, n. 1200. Yritystoimipaikkoja n. 1100, joista 85 % on pieniä, alle 10 työntekijän yrityksiä. Yli 500 työpaikan suuryrityksiä on vain yksi. Suurin yritys on 2800 työpaikan Raision Yhtymä Oyj, jolla on kaupungissa n. 1000 työpaikkaa. Seuraavaksi suurimpia ovat Deltamarin Oy 270 työpaikkaa, Multilift Oy 145 työpaikkaa, Kaukora Oy 120 työpaikkaa ja Häkkisen Konepaja Oy 100 työpaikkaa. Vajaa 100 työpaikkaa tarjoavat Metso Paper Oyj, Lännen Puhelin Oy, P.O.Korhonen Oy, Veho Oy ja Maalausliike Kronström Oy.

Monet suurimmista työnantajista ovat jo pitkään olleet tässä asemassa. Aivan Raision rajoilla, naapurikunnissa on neljä suurta työnantajaa, Kvaerner Masa-Yards Oyj, Fortum Oyj, Finlux Oy ja Schering Oyj (Leiras). Suurimpien työpaikkakeskittymien sijoittumisella on vaikutuksia sekä kunnan elinkeinoelämään ja talouteen että työntekijöiden asuinpaikkojen valintoihin, palvelutarpeisiin ja liikenneoloihin.

Julkiset ja yksityiset palvelut sekä tuotantotoiminta

Rakentaminen oli vilkasta 1980-luvun lopulla. Sen sijaan 1990-luvulla oli toimitiloja pitkään tyhjillään, ja rakentaminen oli vähäistä julkisten palvelujen käyttöön tulleita rakennuksia lukuun ottamatta. Tällä rakentamisella on ollut merkitystä myös rakennusalan työllisyyden hoitamisessa.

Viime vuosina toimitiloja on rakennettu huomattavassa määrin aikaisempaan tilanteeseen verrattuna. Kaupungin keskusta-alueet sekä Ohikulkutien varsi ovat lisänneet merkittävyttään toimitilojen huomattavina keskittyminä. Kauppakeskus oli 1990-luvun lopussa suurin yksittäinen rakennushanke n. 45 000 k-m²:llään. Samalla se vähensi kaupungin keskustan liiketilan laajennustarvetta.

LIITE 6: LIIKE-, TEOLLISUUS- JA JULKISTEN RAKENNUSTEN KERROSALA

LIITE 7: TYÖPAIKKOJEN TOIMIALARAKENNE

LIITE 8: VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT KAUPUNGINOSITTAIN

LIITE 9: KOULUT JA PÄIVÄKODIT

Kaupunkirakenne

Rakentaminen vähäistä 1990-luvulla

Rakennetuimmat alueet ovat kaupungin keskiosissa ja Turun rajan tuntumassa, kaakkois-suunnassa. Tiivein ja korkein rakentaminen sijoittuu Ydinkeskustan ympärille ja Raision Yhtymän alueelle. Läpikulkuliikenteen väylät halkovat kaupunkia.

1990-luvulla rakentaminen oli Raisiossa kuten muuallakin Suomessa hyvin vähäistä. Kaudelle ajoittuivat kuitenkin asuntomessut v. 1997, jotka toteutuivat monipuolisina ja laajoina, sekä huomattavat panostukset julkisten tilojen rakentamiseen. Mm. uintikeskus Ulpukka saneerattiin ja uusi kirjasto auditorioineen rakennettiin koulukeskukseen. Aivan viime vuosina on omakotirakentaminen ollut aikaisempaa huomattavasti vilkkaampaa ja keskustan kerrostalorakentaminenkin alkanut. Liike- ja tuotantotilojen rakentaminen oli pitkään pysähdyksissä, mutta se on taas vilkastunut eri puolilla kaupunkia. Ydinkeskustaan ei liiketiloja ole kuitenkaan suunnitellulla aikataululla toteutunut.

Pientalojen ja keskusta-asumisen vetovoimaa

Asuntorakentamista on toteutunut sekä kaupungin luovuttamilla että yksityisillä tonteilla. Kaupunki on ylläpitänyt varsin tasaista, vuosittaista muutaman kymmenen omakotitontin tarjontaa. Viime vuosina on myös keskustan kerrostalorakentaminen päässyt vauhtiin. Kysyntää on ilmennyt myös yhtiömuotoisista pientaloasunnoista.

Yleiskaavan sisältämää, toteutumaton asuntorakentamisen reserviä on merkittävimmin seuraavilla alueilla: Nuorikkala (osayleiskaavaratkaisu on valmistunut edellisen yleiskaavan

jälkeen), Kuuanlaakso Kerttulassa, Männistö Pirilässä, Mustikkamäki Somersojalla ja Kattelemäki Kaanaassa. Vuoden 1997 asuntomessualueen toteuttaminen Kaanaaseen, melko kauas kaupungin keskiosista ei ollut kaupunkirakenteen kannalta paras laajenemisalue.

Kaavoitussopimusten edellyttämä rakentaminen on jäänyt hitaasta talouden kasvusta yms. syistä toteutumatta tai toteutumisen on ollut alkuperäistä aikataulua oleellisesti hitaampaa. Sopimukset kytkeytyvät asemakaavoihin, ja niihin sisältyy velvoitteita myös kaupungille, mm. teknisen huollon verkostojen rakentamisessa. Asuntorakentamisen kannalta huomattavimmat, toteutumattomat alueet ovat Kokinvuori ja Kuuanlaakso Kerttulassa sekä eräät alueet Ihalassa.

Kauppakeskus kymmenen vuoden viiveellä

Etelä-Haunisen alue on yleiskaavassa kaupan ja tuotannon seka-alueita, jota kaavailtiin tilaa vevän tavarankäytön tarpeisiin. Alueen käyttö on myöhemmin asemakaavassa määriteltä kauppakeskukseksi, ja rakennus on valmistunut vuoden 2001 syksyllä. Alue kilpailee asiakkaiden suosioista kaupungin Ydinkeskustan kanssa, jolla on toisaalta kaupunkirakenteessa helposti saavutettavissa oleva sijainti ja vahva asutus vieressään. Ydinkeskustan uudistuminen on meneillään.

Kaupunginosakeskusten ominaisuudet ovat heikentyneet. Päivittäistavaroita on ryhdytty myymään kioskien ja huoltamoiden yhteydessä. Kauppojen aukioloja on laajennettu koskemaan myös sunnuntaita.

Julkisten palvelujen rakentamisen työllisyysvaikutus

Julkisiin palveluihin kohdistuva rakennustoiminta on ollut huomattavaa Nesteentien varren koulukeskuksessa ja sen tuntumassa. Uimahallin laajentaminen, Vaisaaren koulun tilojen parantaminen sekä uuden kirjastoauditorion rakentaminen täydentävät aluetta ja lisäävät sen merkitystä. Huomion arvoisena voidaan pitää myös Friisilän alueen kunnostamista kulttuurialueeksi. Vanhusten ja vammaisten elinoloja on kohennettu Kerttulakodin parantamisella sekä Hulvelan palvelutalokokonaisuuden laajennuksilla.

Yritystiloja tyhjillään ja tontteja rakentamatta

Suurimmat toteutumattomat alueet koskevat tuotantoa. Niitä ovat edellisen yleiskaavan laajat alueet Ohikulkutien molemmin puolin, Raisionlahdentien varren tuotantoalueet Kaanaassa sekä Raumantien viereiset alueet kaupungin pohjoisosissa. Myös Nuorikkalan ja Naantalin rajan tuotantoalueet ovat jääneet toteutumatta. Yleiskaavassa Raisionlahden itärannalle varattua matkailupalvelujen aluetta ja länsirannan uutta satamaa ei ole toteutettu.

Asemakaavoitetuista tuotantoalueista oli kokonaan toteutumatta kaupungin lounaisosassa Fortumin laajennusalue. Myös Raisio Yhtymän Nuorikkalan kaupunginosaan sijoittuva tuotantoalue oli suurelta osaltaan toteutumatta. Eri puolilla kaupunkia oli myös pienempiä yritystontteja rakentamatta.

Luontoliikuntaa ja ulkoilureittejä

Viheralueverkostoa on täydennetty eri puolille kaupunkia rakennetulla luontoliikuntareitistöllä, mikä on huomattavasti lisännyt kuntalaisten mahdollisuuksia ulkoiluun. Raisionjokilaakson asema on vahvistunut kaupunkiseudullisena viher- ja maisemareitinä. Siihen on kytkeytynyt erillisiä kehittämissuunnitelmia. Toteutumatta on kuitenkin jäänyt Raumantien ja Haunistentien välinen ns. kaupunkipuisto. Myös Raisionlahden pohjukan merkitys virkistys- ja luontoalueena on kasvanut kaupungin toteutettua ulkoilureittejä lahden ympäri sekä rantaniittyjen hoitotoimet. Venesatama-alueita on uudistettu ja laajennettu.

Auto- ja tietoliikenteen kasvua, kaupunkiseudun yhteistyöhaluja

Katu- ja tieverkko on pääpiirteissään valmis. Liikenteen määrissä on tapahtunut kasvua. Julkisen liikenteen toiminta on aikaa myöten heikentynyt, mutta seutulippujärjestelmällä on parannettu sen kiinnostavuutta.

Teknisen huollon verkostot ovat täydentyneet. Vireillä on raakaveden toimittamisen, jäteveden puhdistamisen ja jätehuollon osalta kaupunkiseudullisten järjestelmien aikaansaaminen ja kehittäminen. Tietoliikenne on laajentunut nopeasti ja sen merkitys on kasvanut.

LIITE 10: RAKENNETTU KERROSALA KAUPUNGINOSITTAIN

Kaupunkikuva ja sosiaalinen elämä

Keskusta-alueista mielikuvia

Raision luonto-olot antavat pienipiirteiset ja mosaiikkimaiset lähtökohdat kaupunkikuvulle. Rakentaminen on voimakkaasti keskittynyt Ydinkeskustaan. Sen rakentamistapa läpikulkuliikenteen väylineen poikkeaa melko lailla kaupungin laitaosien metsäisistä idylleistä. Kaupungin imago muodostetaan yleisesti keskustasta, jonka kehittäminen jatkuu. Vuoden 1997 asuntomessujen luonnonläheinen rakentamistapa ja metsäinen tunnelma toivat uuden lisän Raision imagoon. Näitä piirteitä voidaan käyttää muuallakin alueita kehitettäessä.

Maisema on alati muuttuva kokonaisuus, joka muodostuu maastosta, elottomasta ja elollisesta luonnosta sekä ihmisen kehittämistä ympäristöistä. Maisema muuttuu jatkuvasti vuorovaikutuksessa muiden kehitysprosessien kanssa. Maiseman pääpiirteet on määriteltävä edelliseen yleiskaavaan liittyvässä maisemasuunnitelmassa, joka on edelleenkin käyttökelpoinen (Raisio, Maiseman yleissuunnitelma, Maisemasuunnittelu Kaija Uusitalo 30.11.1988)

Asuntopolitiikan hoitoon liittyen on selvitetty asumisen laatua. Siinä on tullut voimakkaasti esille alueellisten ympäristöominaisuuksien merkitys. Vaikuttavimmat piirteet on koottu kaupunkikuva-analyysiksi (kaavoitusosasto, rakennusvalvonta v. 1998 - 99).

Kaupunkitilat ja -kulttuurit

Fil.yo Mikko Laaksonen tutki v. 1998 Raision kaupunkitiloja ja -kulttuurin muotoja. Tärkeimmiksi kaupunkitiloiksi osoittautuivat sekä keskustassa että asuntoalueilla kaupunkilaisten palveluihin liittyvät kaupunkitilat. Keskustassa tärkeimmät olivat Ydinkeskusta kävelyreitteen, koulukeskus, kirkon ja kaupungintalon edusta, Kerttulan urheilukeskus sekä Varppeenseudun puistoalue. Muualla tärkeitä paikkoja olivat kaupallisten palvelujen kylänraitit ja julkisten palvelujen koulunmäet, Krookilan ja Friisilän kulttuurimiljööt sekä Raisionjoki ja Raisionlahti ympäristöineen. Raisiolainen arkinen kaupunkikulttuuri on pikkukaupunkilaista elämäntapaa, jolla pidetään yllä asuntoalueiden peruspalveluita ja eläviä kaupunkitiloja. Kulttuuripalveluiden osalta Raisio hyötyy myös sijainnistaan Turun naapurina.

Hyvä elinympäristö

Hyvään elinympäristöön kuuluu puhdas ilma, rauhallisuus sekä luonnon läheisyys. Hyvä elinympäristö tarjoaa myös asukkailleen mahdollisuudet tulla tasavertaisesti kohdelluiksi, mikä näkyy mm. syrjimättömissä liikkumismahdollisuuksissa, hyvässä liikenneturvallisudessa sekä monipuolisissa virkistys- ja liikuntamahdollisuuksissa. Ympäristön hyvyttä lujittavat vielä viihtyisyyttä lisäävät tekijät, esteettisyys sekä terveyden ja turvallisuuden tunteen kokeminen. Hyvältä elinympäristöltä edellytetään näiden lisäksi tarkoituksenmukaista ja hyvin saavutettavaa palvelurakennetta, eri toimintojen hyvää yhteensopivuutta ja sujuvuutta, paikallistunteen syntyä sekä erilaisia osallistumismahdollisuuksia.

LIITE 11: KAUPUNKIKUVA-ANALYYSI

LIITE 12: KESKUSTAN TÄRKEIMMÄT KAUPUNKITILAT JA NIIDEN TEEMAT

Liikenneolot

Turun seudulla ja Raision keskeisillä alueilla on maankäytön suunnitteluun kytkeytyen selvitetty liikenteen nykytilaa ja tulevia tarpeita. Johtopäätöksenä on syntynyt käsitys henkilöautoliikenteen jatkuvasta kasvusta, alueiden ruuhkautumisesta, liikenneturvallisuuden vähenemisestä sekä maankäytön hajautumisesta autoistumisen seurauksena. Liikenteen ja maankäytön yleispiirteistä yhteensovittamista sisältyy Turun kaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan, joka on laadittu vv.1997-2000.

Joukkoliikenteen osalta Raision vahvoja alueita ovat Petäsmäki, Koulukeskus, Maksla sekä osa keskustaa ja Kerttulaa, joilla vähintään 30 % työmatkoista tehdään joukkoliikennettä käyttäen. Heikot alueet ovat pientalovaltaiset alueet länsi- ja eteläosassa kaupunkia.

Raskaan liikenteen merkitystä ja tulevia kehityssuuntia on tarkasteltu satamaprojektin yhteydessä vv. 1998-99. Raision keskustan tilanne on tässä suhteessa vaikea. Ydinkeskustan läpi ja melkein sitä sivuten kulkee kolme valtavylyä. Raskasta liikennettä on saatu vähenemään Raisiontiellä. Sen sijaan Nesteentiellä-Ohikulkutiellä sekä Raumantiellä on välityskykyä myös raskaan liikenteen käyttöön. Raskaan liikenteen lisääntymisestä syntyvät ympäristövaikutukset sekä väylien sijoittuminen Keskikaupunkialueelle ovat ongelmallisia tekijöitä kaupungin kasvua suunniteltaessa. Myös Raisionlahdentiellä ovat liikennemäärät lisääntyneet. Liikenteestä on tehty selvityksiä, jotka painottuvat keskustan, Ohikulkutien

ja Raumentien liikennemäärien kehitykseen ja väylien ominaisuuksiin (Scc Viatek Oy vv. 1999 –2002).

Kevyen liikenteen reiteistä voidaan mainita monet polkupyöräilyä koskevat osuudet. Jalan- kulun reitit sijoittuvat usein varsin väljille ja tuulisille alueille.

Raideliikenteen määrä on tuntuvasti vähentynyt. Sen lisääminen on vireillä Turku-Helsinki- kiradan nopeaan henkilöjunaliikenteeseen liittyen. Sillä arvioidaan kuitenkin olevan melko vähän merkitystä henkilöliikenteelle.

Lentokentän ja sen ympäristön kehittäminen logistisena keskuksena on meneillään Turun, Ruskon ja Raision alueilla.

Kaavoitukseen on kytkeytynyt meluselvitysten laatiminen. Samalla kaavoitukselta on edellytetty yhä laajemmin ratkaisuja melun torjumiseksi.

LIITE 13: KESKEISTEN ALUEIDEN LIIKENNEMÄÄRÄT JA ENNUSTE, HIUKKAS- PÄÄSTÖJEN ESIINTYMINEN TURUN SEUDULLA

LIITE 14: JULKISEN LIIKENTEEN REITIT, TIE- JA KATUVERKKO

LIITE 15: MELUSELVITYKSET

Tekninen huolto ja tietotekniikka

Kaupunki toimii puhtaan veden jakeluyksikkönä ja vesijohtoverkoston omistajana. Vesi ostetaan näillä näkymin vuoteen 2007 asti Raision-Naantalin Vesilaitos Kuntayhtymältä ja sen jälkeen Turun Seudun Vesi Oy:ltä (Virttaankankaan tekopohjavesihanke). Raision omat sekä Naantalin, Maskun, Nousiaisten ja Mynämäen jätevedet johdetaan kaupungin keskuspuhdistamoon. Yhteistyön laajentaminen on vireillä muidenkin läntisten kuntien jäte- vesien johtamisesta Raision keskuspuhdistamoon. Puhdistamon saneeraus on meneillään yhä tiukentuvia ympäristövaatimuksia vastaavaksi vv. 2003-2005.

Raision, Naantalin ja Maskun yhteinen, Isosuon kaatopaikka on kaupungin luoteisnurk- kauksessa ulottuen myös muiden kuntien alueille. Kaatopaikkaa ylläpitää Lounais-Rannikon Jätehuollon Kuntayhtymä. Yhteistyön laajentaminen Turun jätehuoltolaitoksen kanssa on vireillä. Yhtymä kilpailuttaa jätekuljetukset koko alueellaan. Kaatopaikan suotovedet joh- detaan Raision keskuspuhdistamolle.

Kaupunki kilpailuttaa säännöllisesti sähköenergian hankinnan. Jakeluyhtiönä toimii Fortum. Kilpailutettavia energiayhtiöitä on yleensä kymmenkunta.

Turun Seudun Kaukolämpö Oy ostaa lämmön Fortumilta ja toimittaa sen alueelle. Tällä tavoin hyödynnetään Naantalin voimalaitoksen lauhdelämpöä yhdyskuntarakenteen läm- mön tarpeeseen. Maakaasuverkoston ulottamisesta Varsinais-Suomeen ja myös Raision alueelle on tehty esisuunnittelutyötä. Em. lämpöyhtiön kunnat ovat sopineet maakaasuyhtiön perustamisesta. Tarkoituksena on rakentaa kaksi kombivoimalaitosta, toinen Naantaliin ja toinen Turkuun. Voimalat tuottaisivat sekä sähköä että lämpöä. Maakaasun rakentamisen taloudellisuus kytkeytyy vahvasti sähkön hintatasoon. Naantalin Fortumin hiilivoimalan tulevaisuus on taas kytkennässä maakaasun käyttöönottoon, jolle toisaalta ympäristövaa- timukset antavat tukea.

Tiiveimmin rakennetuilla alueilla on tekninen huolto hoidettu järjestelmällisesti. Tästä huolimatta on vielä asuntoalueita, joilta puuttuu vesihuoltojärjestelmä, mm. Tikanmaan Vierulassa sekä Nuorikkalassa ja Kaanaassa. Vesihuollon toiminta-alue on määritelty ja sitä täydennetään asemakaavoituksen etenemiseen liittyen. Kaukolämpöverkko on vähitellen laajentunut kaikkein tiiveimmin rakennetuille alueille.

Tietoliikenteen kehitys on ollut 1980-luvulla nopeaa. Maankäytössä on jouduttu ratkaisemaan mm. teleoperaattoreiden toimintaan liittyvien mastojen ja verkostojen sijoituspaikkoja, joihin ei aikaisemmin ole voitu varautua.

LIITE 16: VESIHUOLTO- JA KAUKOLÄMPÖVERKOSTO, SEUDULLISET SÄHKÖ- JA MAAKAASUJOHDOT

Ympäristön tila

Ympäristön tilaa ja muutosta on selvittänyt maisema-arkkitehti Kaija Uusitalo, Maisema ja Ympäristö Oy:stä v.1998. Selvityksen mukaan on todettavissa kotoperäisten rikkilaskeu- mien väheneminen. Liikenteen lisääntyminen pitää yllä korkeaa typpilaskeumaa. Typen ja rikin kokonaislaskeumasta 75 % tulee kaukolaskeutumana ja n. 25 % happamoittavasta ja rehevöittävästä laskeumasta on peräisin paikallisista lähteistä.

Selvityksen " Ilman laatu Turun kaupunkiseudulla vuonna 2002" mukaan suurimmat epä- puhtauksien lähteet alueella ovat energiantuotanto, liikenne ja öljynjalostus. Suurimmat

yksittäiset päästölähteet olivat Naantalissa, Fortum Power and Heat Oy:n voimalaitos ja Fortum Oil and Gas Oy:n jalostamo. Alhaisen päästökorkeutensa vuoksi liikenteen päästöillä on merkittävä vaikutus kaupunki-ilmanlaatuun. Kaikissa tutkimuksissa korostuivat liikenteen päästöjen haittavaikutukset Ilmanlaatuindeksillä kuvattuna ilma luokiteltiin Raisiossa kuitenkin useimmiten tyydyttäväksi.

Turun edustan merialueen seurantatutkimuksen mukaan 1980-luvulla tapahtunut vesien puhdistuminen on pysähtynyt ja vähittäinen rehevöityminen on edennyt merialueen uloimissa osissa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta rehevöityminen ja hoitamattomuus uhkaavat ahojen ja kotojen olemassaoloa. Suurelle joukolle uhanalaisista kasvi- ja eliölajeista juuri kuivat kedot ja ahot ovat elinehto.

Maaperän pilaantumista on selvitetty kaupungin toimenpitein Konsan ja Ylhäisten teollisuusalueilla, Kuninkojan kasvitarha-alueella sekä entisellä kaatopaikalla. Yksityiset yritykset ovat teettäneet selvityksiä huoltoasemien maaperästä. Merkittävimmät puhdistustoimenpiteet ovat kohdistuneet Konsan teollisuusalueelle.

Vaarallisten aineiden kuljetuksia on selvitetty viimeksi v. 1996. Kuljetuksia on tuolloin ollut rautateilla n. 380 000 tn/a ja maanteilla n. 1330 000 tn/a. Kuljetusreitteihin ei ole tullut muutoksia ja, ne halkovat kaupungin keskiosia. Huomattava määrä vaarallisten aineiden kuljetuksista johdetaan kaupungin ydinkeskustan läpi Nesteentietä ja Ohikulkutietä pitkin.

Ilman laadun heikentämisen lisäksi huomattavin yhdyskuntaan vaikuttava, ulkoisen melun lähde on liikenne. Yöaikaa lukuunottamatta melko jatkuvaa melua tuottavat valta- ja kantateiden liikenne ja ajoittaista melua lentoliikenne sekä raideliikenne. Jonkin verran melua lähiympäristölle saattaa syntyä myös suurimmista teollisuuslaitoksista.

Suojelu, säilytettävät piirteet ja ympäristöarvot

Muinaismuistokohteet sijaitsevat pääasiassa Raisionjokilaaksossa ja keskustassa. Muutama kohde on kaupungin itäosassa, Ohikulkutien varrella. Kohteet ovat erityislainsäädännöllä suojeltuja.

Rauhoitettuja luonnonsuojelualueita on eri puolilla kaupunkia, keskustan ulkopuolella. Erilaisia luontokohteita on kartoitettu laajemminkin kaupunkialueella. Merkittävin niistä on kuitenkin Raisionlahden pohjukan lintualue. Ohikulkutien varren asemakaavoituksen yhteydessä on selvitetty suunnitellun rakentamisen yhteensopivuus Turun puoleisen NATURA-alueen, Pomponrahkan suojelun kanssa. Keväällä 2003 on kartoitettu vahvasti suojeltujen liito-oravien esiintymisalueet mahdollisen muutosuhan alaisilta alueilta. Pääasialliset liito-oravien alueet sijaitsevat kaupungin pohjois- ja luoteisosissa. Lepakko-kartoituksen tuloksena ilmeni, että Viheriäisten alue sekä Haunisen allas ovat tärkeimpiä lepakoiden esiintymisalueita.

Raision rakennuskanta on moniin muihin paikkakuntiin verrattuna varsin nuorta, vaikka paikkakunta onkin hyvin vanha. Laajoja, vanhoja yhtenäisiä alueita ei juurikaan ole Pirilän Vatselan aluetta lukuunottamatta. Myös Inkoisten Krookilan ja Mahittulan Hintsan ympäristössä voi aistia paikallista historiaa. Uutena omaleimaisena, ympäristönsä vahvasti vaikuttavana alueena on asuntomessualue Kaanaassa. Ydinkeskustassa kaupungintalon ja kirkon ympäristö nivoutuu arvokkaasti vanhan postitien linjauksiin. Yksittäisistä kulttuurihistoriallisista kohteista huomattavin on juuri Raision kirkko. Paikallisiin piirteisiin olennaisesti liittyviä, eri-ikäisiä rakennuksia lähiympäristöineen on eri puolilla kaupunkia.

Lounaassa sijaitseva merenlahti pohjoissuuntaan jatkuvine laaksoineen sekä Raisionjoki keskustaa sivuavine ranta-alueineen ovat tärkeimmät luonnonmaiseman tunnusmerkit kaupunkikuvassa. Myös Kerttulan aivan keskustassa sijaitseva urheilu- ja virkistysalue on kaupunkilaisten metsäinen tukikohta.

Eryteisesti Pirilän kaupunginosan maisemaa leimaa viljelyperinne, peltoalueiden ja metsäisten kalliosaarekkeiden tilan tuntua luova vaihtelu. Tikanmaan kaupunginosan maa- ja metsätalousalueilla on erityisesti asutuksen pohjoispuolisella kallioalueella maisemaan leimaa antava, vahva piirre, jota tehostavat paikoin hyvinkin jyrkät rinteet rajaamassa itäpuolen laaksoa.

LIITE 17: MUINAISMUISTOKOhteet

LIITE 18: LUONTOKOhteet

LIITE 19: KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA VANHA RAKENNUSKANTA

YLEISKAAVAN VAIHTOEHDOT

Nollavaihtoehto eli uutta yleiskaavaa ei laadita

Nollavaihtoehto tarkoittaa kaupungin kehitystä ilman yleispiirteisen maankäytön ja rakentamistavan uutta suunnitelmaa. Silloin tukeuduttaisiin vuonna 1990 hyväksytyyn yleiskaavaan. Maankäytön kehittäminen ja rakentaminen tapahtuisi osa-alueille laadittavien, yleiskaavaa yksityiskohtaisempien kaavojen ja suunnitelmien sekä yksittäisten rakennuslupien perusteella. Se taas merkitsisi toimintatavan hajanaisuutta ja epäohdonmukaisuuttakin, mitä kunnan valmistelu- ja päätöksenteko-organisaation ei tule tavoitella.

Edellisen yleiskaavan riittävyys

Rakentamisalueita jäljellä

Edellinen yleiskaava on laadittu 1980-luvun lopulla, jolloin elettiin taloudellista nousukautta. Yleiskaavaan ei kuitenkaan ehditty sisällyttää kaikkia kehittämissuunnitelmia, joita oli vireillä. Tästä on ollut myöhemmin hyötyä, eikä yleiskaava vaikuta kovinkaan ylimitoitetuksi.

Yleiskaavan väestösuunnite on toteutunut varsin tarkasti. Työpaikkojen osalta on ollut suuria heilahduksia. Asiaa koskevat tilastotiedot ovat jatkuvasti muutaman vuoden vanhoja. Etenkin työllisyyden parantamista koskevien ja muidenkin elinkeinoelämään kohdistuvien tavoitteiden toteuttaminen edellyttää ajan tasalla olevaa tietoa.

Mitoitukseen liittyvät tarpeet saattavat huomattavastikin muuttua eri aikakausina mm. asumisväljyydestä ja poistumasta johtuen. Toimitilojen mitoitus joudutaan arvioimaan aikaisempaan nähden hyvinkin monipuolisesti ja erilaisiin toimintoihin varautuen.

Yleiskaavaan sisältyy esitys rakentamisen kiireellisyysjärjestyksestä. Sillä on merkitystä kaupunkirakenteen taloudellisuuden kannalta. Alueiden rakentamisjärjestyksestä on syytä kuitenkin arvioida uudelleen ja kiinnittää huomiota niihin toimenpiteisiin, joilla yleiskaavaa saadaan toteutumaan. 1990-luvun talouden huono tilanne jätti yleiskaavaan runsaasti toteutumattomia alueita. Niitä oli asumiseen painottuvilla alueilla, mutta ennen kaikkea yritystoimintaan tarkoitetuilla alueilla.

Edellisen yleiskaavan aikatahtain on v. 2000 ja siitä hieman eteenpäin. Tämä ei välttämättä edellytä uuden yleiskaavan laatimista. Yleiskaavan tavoitevuoden ajallinen ylittäminen kylläkin lisää epäluottamusta kaavaa kohtaan.

Yksityiskohtaisemman kaavoituksen sisältämät muutokset

Kaanaa-Paikkarin osayleiskaava sisältää laajoja, toteutumattomia teollisuusalueita. Niiden rakentamistarvetta tulee voida arvioida uudelleen ja samalla selvittää tieverkon ajanmukaisuus. Myös asuntomessualueen suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä on tullut muutoksia aluerakenteeseen. Toinen merkittävä, vahvistettu osayleiskaava on Nuorikkala. Se poikkeaa yksityiskohdissaan yleiskaavasta. Kaava antaa arkkitehtikilpailun tuloksena ja tarkoin tutkittuna selvityksenä yleiskaavaa paremman ohjeen alueen asuntorakentamiselle, työ- ja palvelualueille sekä luonnonympäristön hoidolle.

Turun ja Raision raja-alueen maankäyttöä on selvitelty kaavarunkotasoisesti uusien pientaloalueiden toteuttamiseksi ja myöhemmin yritystoimintaan liittyvän liikennekokonaisuuden määrittämiseksi. Näissä yhteyksissä on tullut esille maankäytön mahdollisuuksia, joita ei esiinny voimassa olevassa yleiskaavassa, Myös Pirilään valmistellaan osayleiskaavaa, joka poikkeaa yleiskaavasta, koska rakentamisen suunnitellaan toteutuvan vasta vuosien päästä.

Raisionjokilaakson osalta tulee arvioitavaksi, onko yleiskaavan esitystapa riittävä luonnon ympäristön ja maiseman arvojen kuvaajana.

Etelä-Haunisen asemakaava valmistui yleiskaavan hyväksymisen jälkeen. Yleiskaavan arvioitiin pääpiirteiltään toteutuvan kauppakeskuksen rakentumisesta huolimatta. Myös kaupungin Ydinkeskustan arveltiin säilyttävän painoarvonsa kauppakeskuksen kilpaillessa erilaisista asiakkaista. Kauppakeskus toteutui ennakoitua myöhemmin ja liikepinta-alaltaan sekä paikoitusalueiltaan alkuperäistä suunnitelmaa laajempaan. Laajennus johtuu siitä, että vapaa-ajan tiloihin, mm. kylpylään suunniteltu rakennusoikeus on käytetty muihin kaupan tiloihin. Vaikka kauppakeskuksen toteuttamista onkin aikanaan selvitetty maankäytön, liikenteen ja kaupallisten vaikutusten perusteella, on tilanne nyt vaikutuksiltaan erilainen. Kauppakeskuksen toteutuminen parin kilometrin etäisyydelle kaupungin Ydinkeskustasta pienensi liiketilän mitoituslähtökohtia Ydinkeskustassa ja laajensi keskeistä palvelujen aluetta kaksinaapaiseksi kuitenkin niin, että Ydinkeskusta säilyy tärkeimpänä kaupunkilaisten palvelualueena. Edellinen yleiskaava ei kuvaa tilannetta.

Kaupunkiseudun yhteistyön vaikuttavuus

Kaupunkiseudun kuntien yhteistyö on aikaisempaan nähden laajentunut ja konkretisoitunut 1990-luvulla. Yhteistyöasioina ovat yleistyneet ennenkaikkea tekniseen huoltoon liittyvät kaupunkiseudulliset kysymykset. Näitä ovat mm. juomaveden jakeluun ja jäteveden puhdistamiseen liittyvät ratkaisut, joilla on vaikutusta laajemminkin maankäyttöön. Myös raja-alueitten kaavoitus palvelukokonaisuuksineen on aikaisempaa voimakkaammin koettu yhteiseksi asiaksi.

Tulevina vuosina yhteistyöllä voidaan lisätä sekä yksittäisten kuntien että koko kaupunkiseudun vaikuttavuutta. Yleiskaavan avulla tulisi voida ottaa kantaa myös niihin muiden kuntien toimenpiteisiin, jotka edistävät tai haittaavat Raision alueitten käyttöä. Tämä edellyttää ajantasalla olevaa yleiskaavoitusta.

Maankäyttöön liittyvä ympäristökuva ja sosiaalinen elämä

Vaikka yleiskaava painottuikin aluerakenteellisiin kysymyksiin, myös kaupungin luonteeseen ja viihtyvyyteen vaikuttavat kaupunkikuva- ja ympäristöasiat sisältyvät niihin. Tällä on merkitystä kuntien kilpaillessa asukkaista ja yrityksistä.

Sosiaalisen elämän ominaisuudet ovat uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaan saamassa yhä laajenevaa merkitystä. Samalla, kun alueita varataan johonkin tarkoitukseen, on selvítettävä, miten alueella toimitaan ja miten toiminta kytkeytyy laajempiin kokonaisuuksiin. Näihin seikkoihin ei ole voimassa olevassa yleiskaavassa paljonkaan varauduttu. Yleiskaavaa enemmän niihin voidaan kuitenkin paneutua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vaihtoehtoiset sisällölliset painotukset

Monesti kuntien yleiskaavavalmistelussa on esiintynyt maankäytön vaihtoehtoina tiivis ja väljä rakentamistapa. Raision oloissa näistä ei synny juurikaan eroavaisuuksia, koska kaupungin pinta-ala on pieni ja maaomaisuus sirpalemaisesti sijoittunut aleelle. Oleellisimpia vaihtoehtoja syntyy arvioimalla alueiden toteuttamisjärjestyksiä nopean ja hitaan kasvun tilanteissa sekä arvioitaessa asutuksen ja elinkeinoelämän hankkeiden eri- tai samanaikaista toteutumista. Tärkeää on myös selvittää Keskikaupunkialueen parantamistoimenpiteiden toteutumista ja kuvata tilannetta, jossa kehitys ei olekaan edennyt suunnitellulla tavalla ja parannustoimet jääneet toteutumatta.

Edellinen yleiskaava sisältää kasvua varten vaihtoehtoalueita, joilla ei ole tapahtunut rakentamista. Rakentamatta jääneiden alueiden osalta on syytä selvittää, onko edelleenkin tarpeen varata näitä alueita rakentamiseen ja, onko yleiskaavassa osoitettu alueiden käytötarkoitus oikea, jos alueita halutaan edelleenkin varata rakentamiseen. Myös rakennettun tai rakennettavan alueen ja luonnon alueen rajauksen tulee olla selkeä.

TAVOITTEET, MITOITUSLÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset ja alueelliset tavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät, valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet välittyvät kuntakaavoitukseen pääasiassa maakuntakaavoituksen kautta. Tavoitteet painottuvat yleispiirteisesti aluekokonaisuuksien eheyteen, kulttuurin, luonnonvarojen ja virkistyskäytön merkitykseen sekä yhteysverkkojen ja energihuollon toimivuuteen.

Turun kaupunkiseutua, johon Raisiokin kiinteänä osana kuuluu, on tarkoitus kehittää valtakunnanosakeskuksena. Kehittämisessä painotetaan erityisesti merellistä sijaintia, kulttuuriperinteitä sekä kansainvälisyyttä.

Raision visio vuodelle 2010 ja strategia vuosille 2001 - 2005

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt strategian vuoden 2001 syksyllä. Strategian painotukset vaikuttavat joko suoraan tai välillisesti myös maankäytön suunnitteluun, ennenkaikkea yleiskaavoitukseen.

Kaupungin toiminta-ajatus on " Raision kaupungin tarkoituksena on edistää kestävästä kehityksen mukaisesti raisiolaisten hyvinvointia ja omatoimisuutta elämän eri vaiheissa sekä luoda elinkeinoelämälle hyvät toimintaedellytykset."

Visio on:

RAISIO ON ENNAKKOLUULOTON EDELLÄKÄVIJÄ; KAUPUNKI, JOSSA KAIKKIEN ON HYVÄ ELÄÄ JA TEHDÄ TYÖTÄ.

Raision arvot, tunnistetut muutosvoimat ja menestystekijät

Arvot ovat:

Avoimuus, Muutoskykyisyys, Taloudellisuus, Oikeudenmukaisuus ja Yhteisvastuullisuus

Tunnistetut muutosvoimat ovat:

Kilpailukyyn varmistaminen (kiristynyt kilpailu asukkaista ja työpaikoista, kaupunkirakenteen eheyttämistarve)

Väestökehitys ja hyvinvointi (eriarvoistuminen, palvelutarpeiden muutos)

Kaupungin toiminnan kokonaisvaltainen hallinta (tulopohjan epävarmuus, palvelujen hintalaatusuhde, asiakaslähtöisyyden korostuminen)

Kriittiset menestystekijät eli strategian ydin on:

Vetovoimainen kaupunkiympäristö (kaupunkikuvan kohentaminen, edellytysten luominen monipuoliselle asuntotarjonnalle, liikenteen toimivuuden edistäminen turvallisuutta painottaen, uudisrakentamisen ohjaaminen olemassa olevan kaupunki- ja palvelurakenteen sisällä)

Kilpailukykyinen toimintaympäristö elinkeinoelämälle (Ohikulkutie – Nesteentie, palvelut, kehittämistyö)

Palvelujen uudelleenkohdentaminen (sosiaali- ja terveystoimessa ja sivistyssektorilla painopisteenä syrjäytymisen ehkäisy, palvelujen toimintaprosessien tehokkuuden parantaminen)

Laadun hallinnan parantaminen (asiakkaan havaitseman palvelun / tuotteen laadun parantaminen, kokonaiskustannusten keventäminen)

Pitkäjänteinen taloudenhoito

Toimintatapojen uudistaminen (nykyisten prosessien järjeistäminen, yhteistyön hyödyntäminen, tarvittaessa organisaation rakenteiden uudistaminen)

Henkilöstön toimintakyvyn ylläpito ja kehittäminen

Yhteiskunnallisten piirteiden vaikutus maankäytön tavoitteisiin

Jokamiehen ja -naisen hyvän olon tunne

Maankäyttö ja rakentaminen vaikuttavat yksittäisen ihmisen hyvinvointiin. Yleiskaava ei sellaisenaan voi ratkaista yksilöiden elämänlaatua. Kaavoituksella voidaan kuitenkin tukea raisiolaisuutta – halua asua ja toimia kaupungissa ja toisaalta tulla kaupunkilaiseksi.

Seuraaviin seikkoihin on syytä kiinnittää huomiota:

- Rauha (hiljaisuus, mielenrauha)
- Ympäristö (raitis ilma, puhdas vesi, kaunis maisema)
- Tila (inhimilliset mittasuhteet, perusteltu tyhjyys ja väljyys, viihtyisät sisä- ja ulkotilat)
- Turvallisuus (peloton ja rauhallinen rinnakkaisolo, usko tulevaisuuteen, valinnanvapaus)

Sosiaalisen näkökulman ja ympäristön merkityksen kasvu

Sosiaaliseen elämään ja toiminnan sujuvuuteen liittyvät näkökulmat ovat osa maankäyttöä.

Seuraaviin seikkoihin on syytä kiinnittää huomiota:

- Rakennusten ja rakenteiden käytön nopeat muutokset, rakennusten laajentaminen ja purkaminen, sopivuus paikan oloihin
- Yhteiskäyttöisten alueiden ja rakennusten toimivuus ja kauneus
- Kunnan ja yritysten menestyminen ympäristöasioiden hallinnassa
- Ympäristöön liittyvän tuotekehittelyn yleistyminen sekä ympäristöllisen ja sosiaalisen näkökulman kasvu yritysten valinnassa
- Terveellisyys ja turvallisuus infrastruktuurin keskeisiä ominaisuuksia

Työelämän muutosten, väestön ikärakenteen ja muuttoliikkeen vaikutukset

Työelämän monesti nopeatkin muutokset, toisen maailman sodan jälkeen syntyneiden, ns. suurten ikäluokkien vanhentuminen ja kaupunkiseudulle tunnusmerkittävä muuttoliike asettavat uusia vaatimuksia yhdyskuntien kehittämiseksi.

Näihin voidaan vastata ottamalla huomioon seuraavia seikkoja:

- Lyhytaikaisten, edullisten asuntojen tarjonta
- Rakentamistavan vaihtelevuus, sisätilojen muunneltavuus ja esteettömyys
- Asuinkerrostalojen korjaaminen, hissit, laajennukset
- Keskikaupunkialueen vetoimaisuus
- Palvelujen hyvä saavutettavuus, julkinen liikenne, kuntayhteistyö
- Lähipalveluille luodaan edellytykset, ydinkeskustaa kehitetään

Kuntien välisen ja kansainvälisen yhteistyön kasvu

Nopeat yhteiskunnalliset muutokset, talouden kehitys ja ympäristöasioiden hoitaminen edellyttävät kunnallista ja kansainvälistä yhteistyötä.

Maankäytössä otetaan huomioon seuraavaa:

- Laaja-alainen hankkeiden toteuttaminen
- Yhteisesiintymisen ja yhteisen päätöksenteon yleistyminen
- Alueellisen kulttuurin syveneminen
- Yksilöt osa suurempaa yhteisöä

Väestö ja työpaikkasuunnitteet

Vuonna 2010 Raisiossa arvioidaan olevan n. 25300 ja vuonna 2020 n. 26900 asukasta. Kuten muuallakin Turun seudulla, myös Raisiossa varaudutaan tätä suurempaan väestön kasvuun.

Kaupunki tavoittelee väestön ikäkoostumuksen osalta nykyisenkaltaista tilannetta. Se tarkoittaa työpaikkojen määrän lisäämistä ja perheasuntojen tarjontaa sekä hyviä päiväkotij- ja koulupalveluja, mutta samalla myös huolehtimista vanhempien ikäryhmien asumisesta ja palveluista.

Kaupungin elinkeinopolitiikka tähtää huomattavaan yritystoiminnan vilkastumiseen ja työpaikkojen määrän lisäykseen. Työpaikkojen määrän arvioidaan olevan vuonna 2010 10000 kpl ja vuonna 2020 11000 kpl. Työpaikkojen määrän kasvun arvioidaan olevan keskimäärin n. 100 työpaikkaa vuodessa. Eniten kasvussa ovat kaupan ja logistiikan työpaikat, myöhemmin teollisuuden ja palvelujen työpaikat. Työpaikkaomavaraisuus on tarkoitus pitää n. 80 %:ssa. Työpaikat jakautuvat toimialoittain siten, että tuotannossa on 35 % ja palveluissa 65 % työntekijöistä.

Maankäytön kehittämisen tavoitteet

Tärkeimmät kehittämistehtävät

Kehittämistehtävät kohdistuvat Keskikaupungin ja muiden alueiden tasapainoiseen rakentamiseen ja keskinäisen aseman selkiinnyttämiseen, viheralueiden merkityksen täsmenytymiseen, rakennettavien alueiden tarpeettoman laajentamisen estämiseen, alueiden käytön monipuolistumiseen ja kaupunkikuvalliseen parantumiseen, liikenteen ja palvelujen hyvään hoitamiseen sekä teknisen huollon nykyaikaiseen, taloudelliseen ja häiriöttömään toteuttamiseen. Kaiken tämän taustalla on varautuminen suunniteltua nopeampaan tai hitaampaan väestömäärän ja työpaikkatoimintojen kasvuun. Samalla on varauduttava myös siihen, ettei kasvua juurikaan esiinny.

Väljyyttä ja tilankäyttöä arvioidaan uudelleen. Kaupunkirakenteen taloudellisuuden merkitys lisääntyy. Alueet, joille on jo rakennettu teknisen huollon verkkoja, hyödynnetään tarkoin. Rakennusten ja rakenteiden käytön on voitava muuttua. Tärkeimmät tekijät, jotka säätelevät niiden uusia käyttötapoja, ovat demokraattisuuden vaatimukset - kuntalaisten tasavertainen kohtelu - sekä se, ettei ratkaisulla lisätä ympäristöhäiriöitä. Aikaisempaa enemmän merkitystä on alueiden käyttäjien tarpeilla ja kaupungin sosiaalisen elämän sisällöllä aluevarausten lähtökohtina.

Maankäytön ja rakentamisen tärkeimmät tavoitteet

- Raisio vahvistaa kaupunkiominaisuuksiaan toiseksi suurimpana, väestöltään ja työpaikkamäärältään hallitusti kasvavana kuntana Turun kaupunkiseudulla.
- Liikekeskustaa parannetaan toimivuudeltaan ja kaupunkikuvultaan. Kauppakeskuksen vaikutus kaupunkirakenteeseen otetaan huomioon.
- Rakennettuja alueita täydennetään ja tarvittaessa muutetaan, eikä niitä tarpeettomasti laajenneta. Olevia rakenteita käytetään hyödyksi. Alueet saadaan valmiiksi kohtuullisessa ajassa. Rakentamisella tuodaan esille luonnonominaisuuksia ja paikan luonnetta toteuttamalla kaupunkiin soveltuvaa arkkitehtuuria. Keskeisten maisema- ja viheraluekokonaisuuksien säilymisestä huolehditaan.
- Uusilla, monipuolisilla asutustuotannon ja elinkeinoelämän rakentamisratkaisulla vahvistetaan taloudellista ja toimivaa maankäyttökokonaisuutta.
- Meren ja joen ranta-alueita parannetaan hienovaraisesti oleelliseksi kaupunkimaiseman osiksi.
- Turvallisia kulkuyhteyksiä luodaan lisää ja tärkeimpien palvelujen hyvä toimivuus turvataan.

MITOITUSLÄHTÖKOHDAT

Vuosi	1995	2010	2020
väestö	22 100 (tot)	25 300 (suunn)	26 900 (suunn)
asuntokuntien määrä	9 420	11 900	13 000
asuntokuntakoko	2,35	2,10	2,06
koko asuntokanta (kpl)	10 030	12 600	13 800
asuntojen varauma (kpl)	610	1000	1300
koko asuntokerrosala (m ²)	914 000	1 090 000	1 240 000
asuntojen keskipinta-ala (k-m ²)	89	92	95
asumisväljyys (k-m ² /asukas)	38	44	46
asuntojen poistuma (kpl/v)	35	50	60
“ “ (50-65 k-m ²)	1 800	3 300	3 300

N. 4000 lisäasukasta vuoteen 2020 mennessä tarvitsee n. 3800 uutta asuntoa ja n. 400 000 asuntok-m².

työpaikat (kpl)	7 120 (tot)	10 000 (suunn)	11 000 (suunn)
- palvelut %	59	65	70
- tuotanto %	37	33	29
- muut %	4	2	1
- tilantarve/työntekijä:			
keskim. k-m ²	65	65	75
toimitilakerrosala (k-m ²)	460 000	650 000	820 000
- palvelut (k-m ²)	240 000	400 000	510 000
- tuotanto (k-m ²)	209 000	230 000	300 000
- muut (k-m ²)	11 000	10 000	10 000

N. 2000 uutta työpaikkaa tarvitsee 20 vuoden aikana n. 360 000 k-m² lisää toimitilaa. Toimitilarave vaihtelee käyttötarkoituksen nojalla.

KAAVAN SISÄLTÖÖN JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTIIN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Aineisto on teknisen viraston kaavoitusosastolla.

- Muistiot Raision kaupunginhallituksen ja suunnittelujaoston yleiskaavaseminaareista 18.-19.5.2000 ja 4.-5.12.2002.
- Raision kaupungin strategia, työryhmien ehdotukset kvalt v. 2001, tarkistettu 11.08.2003
- Viron Padisen yleiskaava vuodelle 2010, v. 2001 (Padise vald üldplaneering)
- Viron Padisen kehittämissuunnitelma, v. 2000 (Padise vald arengukava)
- Väestö- ja työpaikkasuunnitteet vuodelle 2020, keskusvirasto, suunn.j .20.5.2003
- Vuosia 1999 ja 2000 koskevien asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, kvalt. 2000
- Asuntorakentamisen tilanne 2002 ja näkymät, keskusvirasto v. 2002
- Muuttoliiketutkimus, Paula Pelkola, khall. v. 2001
- Muuttovoitto ?, M-R Pulkkinen ja S. Salmi, suunn.j. v.2001, v. 2003
- Raision alueprofiili, Paula Pelkola, khall. v. 2001
- Raisiolaisten ostoskäyttäytyminen 1990 – 2001, Heli Lankinen v. 2002
- Elinkeinopoliittinen ohjelma, kvalt. v. 2000
- Maapoliittinen ohjelma, kvalt.v. 2000
- Keskenäiset kaavoitussopimusalueet, khall. v. 2002
- Maakuntakaavaehdotus, Varsinais-Suomen liitto v. 2002
- Liikennejärjestelmäsuunnitelma 2000, yhteenvetoraportti, Turun kaupunki ym. v. 2000
- Turun kaupunkiseudun joukkoliikennepainotteinen keskusvyöhyke, Suunnittelukolmio Oy ym.v. 2000
- Pikaraitiotie Turun kaupunkiseudulla, Mikko Laaksonen, Turun kaupunki v. 2002
- Maankäytön ohjauksesta kaupunkialueilla. Kaupunkitalouden näkökulma, ympäristöministeriö v. 2001
- Kauppa 2005, Kauppa yhdyskuntasuunnittelussa, Suomen kuntaliitto, v. 2000
- Ilman laatu kaupunkiseudulla v. 2002, Turun seudun ilmansuojelun yhteistyöryhmä, v.2003
- Turun ohikulkutie kt 40 välillä Raision keskusliittymä-Petterinpellontie, Raisiontie välillä Raision keskusliittymä – Tornikatu / Toimivuustarkastelu, Turun tiepiiri, Viatek 1999, suunn.j.1999
- Selvitys kantatien 40 liikenteen ja Raision yleiskaavan vuorovaikutuksesta, Scc Viatek, khall. v. 2001
- Kt 40 / vt 8 liittymä- ja tiejärjestelyjen kehittämiskäytönsuunnitelman vertailu Raision keskustan kohdalla, Tiehallinto, Scc Viatek 12/2002, khall 2003
- Raision kaupungin liikennemeluselvitys 2000 –2020, Konsultti-Insinööri Kari Vehmas Oy, v. 2001
- Kemikaaleja käsitteleviin ja varastoihin tuotantolaitoksiin liittyvän onnettomuusvaaran huomioon ottaminen kaavoituksessa ja rakentamisessa, ympäristöministeriö v. 2001
- Melukylä vai mansikkapaikka? Asukkaiden ja asiantuntijoiden näkemyksiä asuinalueiden terveellisyydestä, ympäristöministeriö, v. 2001
- Kallioresurssiselvitys, v. 1987, Kalliosuunnittelu Oy
- Maiseman yleissuunnitelma, v. 1988 Kaija Uusitalo
- Ympäristön tila ja muutos,v. 1998 Kaija Uusitalo
- Raision kaupunkitila ja kaupunkikulttuuri, v.1998, Mikko Laaksonen
- Raision luontokohteet (yhteenveto), kaavoitusosasto, v. 2001, v. 2003
- Raision luontoliikuntasuunnitelma, työryhmä/kaavoitusosasto v. 1994
- Raisionlahden hoito- ja käyttösuunnitelma, LT-konsultit Oy, v. 1993
- Raision kaupungin selvitys liito-oravasta yleiskaavaa varten, Biota BD Oy/ Ari Karhilahti, Tommi Lievonen, v. 2003
- NATURA-arvio Pomponrahkan osalta Logistiikkakeskuksen asemakaavaan liittyen, Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Matikainen, v. 2003
- Raision kulttuuriympäristö/vanha rakennuskanta (yhteenveto),kaavoitusos. v. 2002
- RAISIO 2025, Keskikaupungin kehittämissuunnitelma, Vesa Honkonen Arkkitehdit KY, kaav.osasto, khall. 2002, 2004
- Lepakkokartoitus, Tmi Kiekuma/Yrjö Siivonen, v. 2004

YLEISKAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Yleiskaavakokonaisuus

Yleiskaava ei koske Nuorikkalan kaupunginosaa, jolle jää voimaan yleiskaavaa tarkempi, ympäristöministeriön vahvistama osayleiskaava. Aluetta ei kuitenkaan erotella kaavakokonaisuudesta, vaan sitä kuvaillaan yleiskaavassa kaupunkialueen merkittävänä osana samalla, kun sen maankäyttö osoitetaan myös yleiskaavakartalla soveltaen siihen käytössä olevia karttamerkintöjä.

Kaanaa-Paikkarin osayleiskaava sen sijaan korvautuu tällä yleiskaavalla. Vahvistettu osayleiskaava sisältää rakentamisalueita, joiden sisältöä ja ajoitusta on syytä arvioida uudelleen. Myös käsitys alueen liikenteellisestä rakenteesta on aikaa myöten muuttunut. Tämä on seurausta siitä, ettei rakentaminen ole toteutunut siten kuin 1990-luvun alussa kaavailtiin.

Strategisten tavoitteiden toteutuminen

Vision toteutuminen

Valittu visio ja strategia vaikuttavat yleiskaavan aikavälin alkuosaan. Molemmat, varsinkin strategia voivat muuttua seurantavaiheissa. Muutokset ovat käytettävissä vasta yleiskaavaa tarkistettaessa.

Vision soveltaminen maankäyttöön ja rakentamiseen merkitsee uusien ratkaisujen etsimistä ja olevien rakenteiden käyttöä suvaitsevaisuutta ja paikallisuutta arvostaen.

Muutosvoimien hallinta

Yleiskaavalla voidaan jossakin määrin luoda mahdollisuuksia havaittujen muutosvoimien hallintaan. Näitä ovat "Kilpailukyvyyn varmistaminen" ja "Väestökehitys ja hyvinvointi". Ensin mainittuun kuuluu kiristynyt kilpailu asukkaista ja työpaikoista sekä kaupunkirakenteen eheyttämistarve ja jälkimmäiseen eriarvoistuminen sekä palvelutarpeiden muutos.

Kiristyneeseen kilpailuun asukkaista ja työpaikoista sekä kaupunkirakenteen eheyteen voidaan vaikuttaa kehittämällä ennen kaikkea Keskikaupunkialuetta sekä Nuorikkalaa ja Kuloista asunto-, työpaikka- ja virkistysalueina. Myöhempiä vuosina kehittämisen painopiste siirtyy myös pohjoisuuntaan. Asuntotuotannon monipuolisuus rakennus-, asunto- ja kustannustyypeittäin sekä luonnonympäristöyhteydet ja kauniit toteuttamistavat ovat keskeisiä. Yritysten osalta edellytetään paitsi työpaikkojen merkittävää tarjontaa myös negatiivisten ulkoisvaikutusten vähäisyyttä. Negatiivisia ulkoisvaikutuksia ovat mm. ilman- saasteet, melu, liikenteen ruuhkat, turvallisuusriskit ja rumat rakennukset. Maankäytön ja rakentamisen ratkaisuilla tuetaan kaupunkilaisten hyvinvointia ja tarjotaan mahdollisuuksia sitä lisäävälle toiminnalle.

Kriittisten menestystekijöiden vaikutukset

Kriittisistä vetovoimatekijöistä "Vetovoimainen kaupunkiympäristö", "Kilpailukykyinen toimintaympäristö elinkeinoelämälle", "Palvelujen uudelleen kohdentaminen" ja "Pitkäjänteinen taloudenhoito" antavat lähtökohtia myös yleiskaavalle. Vahvempia vaikutusmahdollisuuksia on yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, rakentamisen ohjauksella sekä tonttipolitiikalla. Oleellista on myös se, että kaupungin harjoittamasta yhteiskuntapolitiikasta välittyä näitä tukevia ratkaisuja.

Kaupunkirakenteen pääpiirteet

Toiminnalliset akselit

Kaupunki rakentuu tulevina vuosina kahden toiminnallisen akseliparin tuntumaan. Kaupunkiakseli, Raisiontie on perinteinen kaupunkiliikenteen reitti, jota vahvistetaan julkisen liikenteen tehostamisella. Sen parina on Turku-Uusikaupunki (-Naantali) rautatie. Ne kytkeytyvät kiinteästi kaupunkiseudun sisäiseen liikenteeseen. Seutuakseli muodostuu E 18-tiestä, Nesteentiestä ja Ohikulkutiestä. Sen parina on Vt 8 / Raumentie. Kyseiset, valtion omistamat tiet kulkevat Keskikaupunkialueen läpi. Edellä mainittujen väylien tuntumaan sijoitetaan ympäristöllisistä syistä johtuen joko asumista tai yritystoimintaa. Läntiset ja jossain määrin myös pohjoiset osat kaupungista ovat hitaammin kehittyviä alueita.

Rakentamisen painopistealueet

Rakentamisen painopistealueet ovat Keskikaupunkialue ja Nuorikkala sekä itäiset kaupunginosat, Kuloinen ja Kuninkoja. Myöhemmin rakentaminen kohdistuu Pirilään ja pohjoissuunnan kaupunginosiin. Läntisissä kaupunginosissa, Kaanaassa ja Paikkarissa rakentaminen vähenee tällä aikajaksolla edellisen yleiskaavan tavoitteisiin verrattuna.

Erillispientaloja tulevat korvaamaan asunnot uudenlaisissa, viihtyisissä kerrostaloissa ja yhtiömuotoisissa kaupunkipientaloissa. Työpaikka-alueista tulee toiminnoiltaan nykyistä monipuolisempia ja ympäristöihin sopivampia. Selvät rajaukset näkyvät rakennettujen ja rakentamattomien alueiden välillä. Kaupunki on jaettu kahdeksaan osa-alueeseen, joiden rakentamista kuvaillaan yleiskaavan pohjalta (kts. Kehityskuvat).

Keskikaupungin menestyminen ja uusi asutus

Kaupungin keskustaa kehitetään asumisen, päivittäistavara- ja erikoisliikkeiden sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelujen alueena. Kuloisten kauppakeskus ympärillä olevine tilaa vievän tavarankäytön toimintoinen tarjoaa palveluja pääasiassa autoileville asiakkaille. Kaupunginosakeskuksia elvytetään palvelupaikoiksi.

Uudella asutuksella parannetaan Keskikaupungin ominaisuuksia ja vahvistetaan Ydinkeskustan asemaa palvelukeskittymänä. Asunnot sijoittuvat pääasiassa uusiin kerrostaloihin. Vanhoja kerrostaloalueita parannetaan ainakin ulkoisilta ominaisuuksiltaan. Nuorikkalaan toteutetaan pienehköjä kerrostaloja meren rannan näköalapaikoille sekä laajalti yhtiömuotoista pientaloasutusta. Muissa kaupunginosissa uudet asunnot sijoittuvat pääasiassa pientaloihin.

Hyvät liikenneolot yritystoiminnan laajentumista tukemassa

Ohikulkutien vartta kehitetään tilaa vievän tavarankäytön alueena. Aivan kaupungin itäosaan sijoittuvat logistiikkatoiminnot. Keskikaupunkialueelle, Nesteentien varrelle sijoittuu runsaasti työpaikkoja tarjoavia yrityksiä. Ylhäisten tuotantoaluetta kehitetään työpaikka-alueena ja osa siitä käytetään kerrostaloasumiseen. Uutta tuotantopainotteista toimintaa sijoittuu kaupungin pohjoisosiin. Tälle Raumentien ja Kustavintien uudistukset antavat hyvän liikenteellisen lähtökohdan.

Palvelujen hyvä saavutettavuus kaupunkirakennetta täydentämällä

Täydentyvässä kaupunkirakenteessa pystytään varsin hyvin hyödyntämään ja tarvittaessa parantamaan jo olevaa palveluverkkoa. Julkisten palvelujen osalta erityinen huomio kohdistuu lasten ja nuorten sekä vanhusväestön tarvitsemiin palveluihin. Työllisyysolojen hyvä kehitys tukee aikuisväestön ja välillisesti muunkin väestön hyvinvointia.

Liikenteellisten olojen parantaminen kaupunkimaisiksi

Keskikaupungin liikenteellisiä oloja kehitetään, ja raskaalle liikenteelle etsitään aluetta kiertävä kulkuyhteys. Raumentien ja Ohikulkutien eritasoliittymälle varataan uusi paikka. Sen mahdollisesti toteutuessa viereiset alueet kaavoitetaan keskustarakentamiseen. Raumentien teknisiin ratkaisuihin kytketään vanhan postitien saneeraus, kevyen liikenteen yhteyden rakentaminen kirkolta jokilaaksoon. Raisiontietä, Nesteentie-Ohikulkutietä ja pohjoissuunnan reittejä käytetään tehokkaasti julkisen liikenteen väylinä.

Virkistykseen, luonnon ja rakennetun ympäristön piirteet voimavaroina

Virkistysalueet muodostavat laajan kaupunkiseudullisen verkoston. Meri ja joki tulevat osaksi kaupunkikuvaa parantamalla ulkoilureiyyhteyksiä keskustan suunnasta. Luonnon suojelua ja säilyttämistä vaalitaan kaupungin kehittämisen yhtenä voimavarana ja rakennetun ympäristön arvokkaita piirteitä vahvistetaan raisiolaisina tunnusmerkkeinä.

Rakentamisen mahdollisuudet

Toteutumaton rakennusoikeutta, eri alueille laadittuja kaavoitussopimuksia, luonnoksia tai karkeampia selvityksiä voidaan käyttää lähtökohdana arvioitaessa kaupungin rakentamismahdollisuuksia. Karkeasti arvioiden asumista koskevat mahdollisuudet ovat riittävästi ja toimitiloja koskevat taas mitoituksellisesti riittäviä. Oleellista on, kuinka paljon halutaan vaihtoehtoisia toteuttamistapoja ja ennen kaikkea, saadaanko jo tehtyjä kaavoja sopimuksineen valmiiksi.

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

Kaupunginvaltuuston hyväksymä rakennusjärjestys määrittelee suunnittelutarvealueen, joka käsittää kaikki asemakaavoittamattomat alueet. Asemakaava-alueet on esitetty liitteessä. Suunnittelutarvealuetta on näiden ulkopuolella. Määräys on voimassa kymmenen vuoden ajan, nykyisellä päätöksellä vuoteen 2010 asti. Yleiskaava antaa lähtökohdat rakentamiselle suunnittelutarvealueella. Sen lisäksi suunnitellun rakentamisen tulee sopia tulevaan, yksityiskohtaisempaan kaavoitukseen, alueen ympäristöominaisuuksiin ja rakennusten tulee olla kytkettävissä olevaan teknisen huollon verkostoon.

Väestö ja asumisen mahdollisuudet

200 asuntoa vuosittain, puolet kerrostaloihin

Raisioon suunnitellaan tulevan n. 4000 uutta asukasta vuoteen 2020 mentäessä. Se merkitsee n. 3800 uuden asunnon rakentamistarvetta. Tavoitteena on, että puolet niistä sijoittuisi kerrostaloihin ja puolet pientaloihin. Tällöin toteutettaisiin keskimäärin n. 100 kerros- ja 100 pientaloa vuosittain. Pientalojen osalta pääasiallinen toteutustapa vaihtuu nykyisestä. Omakotitaloja enemmän rakennetaan kytkettyjä pientaloja. Omakotitalojen tilalle tulevat ns. kaupunkipientalot ja muut yhtiömuotoisesti toteutettavat pientalot. Kerrostalojen osalta kirjo on laaja koon ja korkeuden suhteen. Korkeimmat kerrostalot voivat sijaita Ydinkeskustan ja Eteläkeon alueilla. Pääsääntöisesti rakennukset ovat muualla enintään viisikerroksisia.

Jotta tuotantotavoitteet toteutuisivat tulisi vuosittain rakentaa suunnilleen n. 4–5 kerrostaloa, 12 pienehköä rivitaloa tai viiden erillispientalon ryhmää sekä 40 omakotitaloa. Kaupungin omakotitontitarjonnan määrää vähennetään n. 20 tonttiin vuosittain. Rakentamattomia, yksityisten omistamia omakotitontteja on n. 300, mikä merkitsee 20 vuoden ajalla n. 15 tontin rakentamista vuosittain.

Omakotialueiden laajentamisesta luopuminen tuo säästöä, joka voidaan kohdentaa vanhojen asuntoalueiden kunnostamiseen katujen, puistojen ja kunnallistekniikan osalta.

Vetovoimaiset uudet alueet

Asuminen kestää tai joutuu kestämaan taloudellisia suhdannevaihteluita elinkeinoelämää paremmin. Vakaan kehityksen tueksi kaavoituksella luodaan uusia asumismahdollisuuksia vetovoimaisille, kiinnostaville alueille ja parannetaan vanhojen alueiden piirteitä.

Uusi asuntotuotanto sekä vanhojen rakennusten korjaaminen kohdistuu pääasiassa Keski-kaupunkialueelle. Tämän lisäksi asuntoja rakennetaan Raisiontien, Turun kaupunkiseudun keskusakselin tuntumaan. Kaikkiaan tälle alueelle voidaan toteuttaa asunnot n. 2000 asukkaalle ja n. 900 työpaikalle, mikä osittain jo toteuttaa työpaikkatavoitetta. Asunnot toteutuvat Keski-kaupunkialueella kerrostaloihin. Kytkettyjä pientaloja sekä erillispientaloja toteutetaan Raisiontien tuntumaan, Kuloisiin, Pirilään, Tikanmaalle ja Paikkariin. Asuntoja tulee vielä rakentaa n. 2000 asukkaalle. Sopivia alueita ovat Nuorikkala, Kuloinen, Kuuani-aakso ja Kaanaa sekä myöhemmin Pirilä.

Luonnonläheistä, turvallista asumista

Uudet kerrostalot tarjoavat turvallisuutta - ovet menevät kiinni yöksi - , palvelujen läheisyyttä ja yksilöllistä asumista, mikäli huolehditaan asuntojen välisestä ääneneristyksestä ja tilavista patio/parvekeratkaisuista. Uusia kerrostaloja syntyy näillä lähtökohdilla Keski-kaupunkialueelle ja Nuorikkalaan, jonka rantamaisemaan toteutetaan pienimittakaavaista rakentamista merinäköaloin.

Elinkeinoelämän suhdannevaihtelut

Pitkäjänteisyyttä suhdannevaihteluista huolimatta

Talouden vaihtelut vaikuttavat voimakkaasti toimitilarakentamiseen. Noususuhdanteissa tarvitaan nopeasti rakennettavissa olevia tontteja, kun taas laskukauden aikana voi pahimmillaan olla huomattava määrä kaavoitettuja ja jopa kunnallistekniikalla varustettuja tontteja vailla toteuttajia.

Raision pienestä koosta johtuen melkein aina toimitilat sijoittuvat varsin lähelle asutusta. Ympäristöön syntyvien vaikutusten arvioimiseksi yritystoiminnan laadun tulee olla varsin pitkälti tiedossa jo asemakaavoitusvaiheessa tai se määritellään kaavamääräyksillä. Elinkeinotoimintaan tarkoitettuja, anonymoimia tonttireservejä voidaan kaavoittaa vain kalliin sisäiseen rakentamiseen. Siinäkin tulee ottaa huomioon vaikutukset ulkopuolisen ympäristön ominaisuuksiin.

Ydinkeskustan vahvistuminen

Ydinkeskustan uudistamisella lisätään päivittäistavarakaupan tarjontaa sekä erikoisliikkeiden ja uusien asuntojen määrää. Perinteisen torikaupan lisäksi Valon aukio toimii kaikkien raisiolaisten kokoontumis- ja kauppapaikkana. Raision tunnusmerkkeihin se antaa aikaisemmasta poikkeavan, myönteisen sävyn. Valaistuksen vaikutusta ja kauneusarvoja hyödynnetään laajemminkin Keskikaupunkialueella.

Ohikulkutien ja Raumentien varsien palvelualueet

Kauppakeskuksen toteutuminen lisää Ohikulkutien kiinnostavuutta tilaa vievän tavarankaupan ja työpaikkatoimintojen alueena. Tavoitteena on "kaupunkimainen" palvelukokonaisuus, joka täydentää kehittyvää Ydinkeskustaa ja Keskikaupunkialuetta. Rakentamistavan tulee olla tiivis ja pohjois-eteläsuuntaisilla vihervyöhykkeillä jaksottunut. Ohikulkutien varsille soveltuvat hyvin sisustukseen ja vapaa-ajanviettoon liittyvät palvelut. Alueelle voi sijoittua myös toimistotiloja, joiden suurehkoja yksiköitä varattiin aikanaan kaavaan kauppakeskuksen viereen. Raskaaseen liikenteeseen huomattavassa määrin tukeutuvat alat eivät ole suotavia, koska ne saattavat tuoda alueen ilmeeseen liikaa takapihamaisuutta. Vaikutelma jatkuu raskaan liikenteen reiteillä. Raskas liikenne ei luontevasti liity kaupungin keskustan toimintakokonaisuuteen.

Pohjoisen suunnan kehittyminen kytkeytyy Raumentien nelikaistaistamisen ja Kustavintien eritasoliittymän valmistumiseen 2000-luvun alkupuolella. Raumentien ja Kustavintien väliselle alueelle sijoittuu paitsi tieliikennettä palvelevaa toimintaa myös laajoja alueita ympäristöön sopivaa tuotantotoimintaa, toimistotiloja ja näihin liittyviä palveluja.

Kaupungin kokonaisuuskäytössä tulee välttää tilannetta, jossa palvelujen pääpaino ja työpaikat sijaitsevat kaupungin itäosassa ja asutus länsiosassa. Pohjoisen alueen toimitilarakentaminen sen sijaan antaa sysäyksiä asuntorakentamiselle ja alueen asemakaavojen toteutumiselle, jolloin työpaikkojen rinnalla voidaan lähistöllä lisätä asutusta ja parantaa palveluja.

Länsiosien tuotantoalueet uuteen harkintaan

Kaupungin läntisissä osissa tapahtuu enimmäkseen vain pientalorakentamista. Suuret toimitilarakentamisen alueet eivät sovellu toteutettaviksi parille seuraavalle vuosikymmenelle. Rakentaminen ei ole kunnallistekniikan rakentamisen kannalta taloudellista laajentamista, ja sillä pikemminkin hajotetaan kaupunkirakennetta. Sitä paitsi Kaanaan ja Paikkarin alueilta lähtevä, tuotantoon liittyvä raskas liikenne ohjautuu mitä todennäköisimmin kaupungin keskustan läpi. Jo tästäkin syystä alueen käyttötarkoitusta pitää arvioida uudelleen. Perusteluna on se, että näin osaltaan vaikutetaan Nesteentien raskaan liikenteen määrään, keskustan pääristeyksen toimivuuteen ja yleensäkin Keskikaupunkialueen rakennettavuuteen Nesteentien rajoittuvilla alueilla. Tämä tarkoittaa Kaanaa-Paikkarin osayleiskaavan kumoutumista ja harkintaa alueen omakotiasutuksen myöhemmälle täydentymiselle.

Pienet toteutumattomat työpaikka-alueet

Pienehköjä teollisuustontteja on joillakin alueilla pitkään rakentamatta. Niiden käyttöön-ottamista helpotetaan hintapolitiikalla tai tontin käytön muutoksilla. Tässä ensisijaisesti arvioidaan asuntojen toteuttamismahdollisuuksien lisäämistä työpaikkojen yhteyteen.

Palvelujen muutostarpeet

Hyvinvointia eri-ikäisille

Työikää vanhempien kaupunkilaisten määrän arvioidaan Raisiossakin kasvavan tulevina vuosikymmeninä. Tämä luonnollisesti asettaa vaatimuksia mm. terveydenhuollon palvelujen järjestämiselle. Asumisen osalta tilannetta tukee palvelutyypisten asuntojen rakentaminen lähinnä Keskikaupunkialueelle tai pohjoisosaan kaupunkia, terveystalvelujen läheisyyteen.

Paljon huomiota kiinnitetään tulevina vuosina lasten ja nuorten hyvinvoinnin parantamiseen. Tämä merkitsee päivähoitoon, koulunkäyntiin sekä vapaa-ajanviettoon ja harrastuksiin liittyvien palvelujen järjestämistä. Lasten ja nuorten mielipidettä arvostetaan erilaisissa järjestelyissä. Turvallisuuden tunteen ja tulevaisuuden uskon synnyttäminen edellyttää häiriöttömyyttä monissa muissakin koteihin ja ympäristöön liittyvissä seikoissa, mm. työllisyyden hoidossa ja rikollisuuden torjunnassa.

Erityisen tärkeää on myös työikäisten hyvinvoinnin parantaminen ja mahdollisuuksien luominen sille, että he selviytyisivät ongelmattomasti arkipäivien tilanteista. Palautteiden ja mielipiteitten välitystä on syytä laajentaa. Vuorovaikutteisuutta synnytetään muissakin kuin maankäyttöön liittyvissä asioissa, jolloin mielipiteiden ilmaisijoiden kenttä laajenee, ja samalla näkökulmat kuvastavat aikaisempaa paremmin kaikkia kaupunkilaisia.

Päivittäisiä ja muita palveluja, työpaikkoja

Päivittäistavarakaupan palvelut ovat kaupunkilaisten kannalta välttämättömiä. Kaupunkirakenteeseen monipuolisesti sijoitettavia kaupan palvelualueita täydentävät palvelut, joilla asiakas saa tilaamansa tuotteet kotiin kuljetettuina.

Ydinkeskusta lisää tuntuvasti kaupan palveluita ja muitakin erityispalveluita. Tämä lisää toimistotilan tarvetta keskustassa, mikä otetaan huomioon asemakaavoituksessa. Alue pysyy tulevina vuosinakin huomattavana työpaikkakeskittymänä. Muut työpaikkakeskittymät ovat Raisio Yhtymän alue Raisiontien varrella sekä Ohikulkutien, Nesteentien ja Raumantien varren alueet.

Kaupunginosakeskukset kasvattavat merkitystään lähipalvelujen alueina ja paikallisina tapahtumapaikkoina.

Luonnonalueet, virkistys ja maiseman rooli

Meri, joki ja viheralueet

Meri ja joki vahvistavat merkitystään kaupungin tunnusmerkkeinä. Ne ovat pienipiirteisiä ja monipuolisia luonnonominaisuuksiltaan. Näiden ominaisuuksien säilyminen otetaan huomioon alueiden lähelle rakennettaessa. Nämä vetovoimaiset luonnon elementit tarjoavat näköalapaikkoja ja yhteyksiä muualle. Erityisen merkittävät kevyen liikenteen yhteydet merelle ja joelle avataan keskusta-alueelta.

Laajat viheralueet tarjoavat arvostetun lisän rakennetulle ympäristölle. Raision rakentamisperinteeseen on jo 1960-luvulta kuulunut luonnonympäristön kytkeytyminen jopa keskustan kerrostaloasumiseen. Tätä piirrettä vaalitaan tulevina vuosinakin. Viheralueet toimivat myös ilmastollisesti. Ne parantavat lähiympäristön ilman laatua ja luovat tuulensuojaa.

Ranta-alueiden rakentamisessa sovelletaan Suomen ympäristökeskuksen ohjetta vuodelta 1999: Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa.

Ulkoilureitit

Yleiskaavaan on merkitty pääasialliset ulkoilureitit, ei erikseen kevyen liikenteen yhteyksiä, joita ulkoilureitit ainakin osittain hoitavat. Kevyen liikenteen reististö on huomattavasti laajempi.

Keskeisimmät ulkoilureitin jatkuvuustarpeet kohdistuvat Raumentien poikittaisten yhteyksien luomiseen. Tällaisia yhteystarpeita on hallintokeskuksen ja jokilaakson välillä sekä pohjoisempaan ulkoilureitistöön liittyen. Myös jokivartta pitkin on tarvetta saada ulkoilureittiyhteys pohjoisuuntaan. Joelle voitaisiin myös toteuttaa nykyistä useampia siltoja.

Kaupunkikuva, paikallisuus ja suojelun tarpeet

Kaupunkikuvan kehittämisspiirteet

Kaupunkikuvan parantamista koskevat toimenpiteet kohdistetaan ensisijaisesti Ydinkeskustaan, Keskikaupunkialueelle sekä virkistys- ja vesialueille.

Keskikaupunkialueella painopiste on ulkoalueiden ominaisuuksien parantamisessa, mutta myös rakennusten kunnostamisella ja täydennysrakentamisella voidaan lisätä ympäristön viihtyisyyttä ja kiinnostavuutta. Vanhojen alueiden kunnostamisessa tulee ottaa huomioon alueelliset kokonaisuudet. Niitä ei tule tuhota yksittäisten toimenpiteiden kirjavuudella. Näillä, pääasiassa yksityisten yhtiöiden toimenpiteillä tulee olla tukenaan esteettisten seikkojen lisäksi myös taloudelliset perusteet.

Keskikaupunkialueelta alkaen ulkoalueita kehitetään parantaen valon vaikuttavuutta sekä viherympäristöä. Liikenneväylien sekä pienimuotoisten jalankulkureittien valaistuksen ominaisuuksia parannetaan muuttamalla niitä alueille sopiviksi, omaleimaisiksi kokonaisuuksiksi. Samalla lisätään kaupunkiympäristön esteettisiä yksityiskohtia välttäen kuitenkin koristeellisuutta.

Suojelu- ja muinaismuistokohteet sekä muut merkittävät, säilytettävät kohteet

Kohteen kuvaus koskee yleiskaavakartalla olevan numerotunnuksen mukaista kohdetta.

Luonnonsuojelualueet ja –kohteet:

(lähde: Rauhoituspäätökset vv. 1926 -1995; kartalla ei ole esitetty yksittäisiä puita eikä siirtolohkareita, Maakuntakaavaehdotus, Varsinais-Suomen liitto v. 2002, Luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain mukaiset luontokohteet Raisiossa, luonto- ja maisematutkimus Lehtomaa, v.1998)

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa kohteen suojeluarvoja. Suojeluarvojen säilyttämistä tai palauttamista koskevia toimenpiteitä saa alueella suorittaa.

23	Raisionlahden pohjukan vesi- ja ranta-alue lintujen pesimis- ja levähdyspaikkakohteena (valtakunnallinen lintuvesien suojeluohjelma), osittain rauhoitettu
24	Mahittulan Kullaanvuoren kallioalue, osittain rauhoitettu
25	Somerojan puronotko, rauhoitettu
26	Kerttulan Kuuavuoren pähkinälehto
27	Tikanmaan Kallastenvuoren lehto
28	Tikanmaan Vierulan vankkasaraesiintymä
29	Paikkarin Järviiniityn lehto, rauhoitettu
30	Kaanaan vankkasaraesiintymä
31	Kuloisten Pähkinäsaaren kasvillisuus, rauhoitettu

Yleiskaavoitukseen liittyen laadittiin vuoden 2003 keväällä selvitys liito-oravien mahdollisesta esiintymisestä kaavassa rakentamiseen osoitetuilla alueilla. Näitä olivat uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet sekä reservialueet. Työn laati Biota BD Oy. Johtopäätöksenä todettiin ,että liito-oravien esiintyminen on yleisintä kaupungin pohjois- ja luoteisosissa. Selvitys ei ole kohdistunut muille kuin em. alueille. Näinollen erityisesti maa- ja metsätalosalueilla tai virkistysalueilla tehtävät toimenpiteet edellyttävät liito-oravaselvitystä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvitys on lisäksi saatettava ajan tasalle viiden vuoden välein muutosuhan mukaisten alueiden mahdolliseen asemakaavoitukseen liittyen.

Turun hallinnollisella alueella sijaitsevan Pomponrahkan suoalueeseen liittyvä NATURA-arviointi on suoritettu Raision Logistiikkakeskuksen asemakaavoitukseen liittyen v. 2003. Arvioinnin on suorittanut Suomen Luontotieto Oy pohjavesimallinnuksen ja vesitaseselvityksen (Jaakko Pöyry Infra) tulosten jälkeen. Raision puolen maaliikennekeskuksen toteutumisella ei ole selvityksen mukaan merkittävää vaikutusta Pomponrahkan luonnonsuojelulle, mikäli alueen kautta ei ryhdytä ojituksiin tai pumppauksiin kuivattamaan Isosuota.

Lepakoista valmistui kartoitus v. 2004 Tmi Kiekuman laatimana. Sen mukaan arvokkaimmat esiintymät, I-luokan alueet ovat Viheriäinen ja Haunisen allas.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaat alueet:

Maiseman suurmuodot, Raisinjokilaakso ja meren lahden jatke, Piuhanojan laakso, ovat maisemallisesti arvokkaita alueita (vaakaviivoitettu).Tiivistyvän kaupunkirakenteen sisällä on maisemallisesti arvokas metsä, Kerttulan urheilu- ja virkistysalue. Alueilla on kaupunkiseudullista merkitystä viher- ja ulkoilualueina. Niiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maa- ja metsätalouden tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei seudullisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä.

Raisionjokilaakson vesi- ja ranta-alueet
Kerttulan urheilu- ja virkistyskeskukseen liittyvä metsäalue
Raisionlahden jatkeena oleva Piuhanojan laakso

Suojellut muinaismuistokohteet:

(lähde: Muinaisesta Raisiosta, Heljä Brusila v. 1992, Maakuntakaavaehdotus, Varsinais-Suomen liitto v. 2001)

Muinaismuistokohde. Alueella on muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Muinaisjäännöksen laajuus on selvitettävä ja aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista ja –toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston tai maakuntamuseon kanssa.

23	Kuninkojan kivikautinen asuinpaikka
24	Mahittulan Isokummalan kuppikivet 1
25	Mahittulan Isokummalan kuppikivet 2
26	Mahittulan Tuomalan polttokenttäkalmisto ja kuppikivet
27	Kerttulan Hulvelan kuppikivet
28	Kerttulan Hulvelan rautakautiset asuinpaikat
29	Varpeenseudun Tasalanhovin kuppikivet
30	Varpeenseudun Lumparlanpuiston kuppikivet
31	Vaisaaren Pappilanmäen rautakautinen polttokenttäkalmisto
32	Kuloisten Kimalistonmäen Kriminsodan aikaiset tykkipatterit
33	Kuloisten Huhkon rautakautinen polttokenttäkalmisto
34	Ihalan Papinkallion rautakautinen polttokenttäkalmisto tai asuinpaikka
35	Ihalan Häivälän rautakautinen polttokalmisto
36	Ihalan Linnasmäen rautakautinen kalmisto ja mahdollinen linnavuori
37	Ihalan Siirin tilan rautakautinen asuinpaikka tai kalmisto
38	Ihalan Siirin tilan polttokenttäkalmisto
39	Ihalan Mullin tilan rautakautinen asuinpaikka
40	Ihalan kansakoulun rautakauden lopun ruumiskalmisto

Kulttuurihistorialliset suojelukohteet:

Valtakunnallisestikin merkittävät rakennukset liittyvät keskeisesti myös paikallisiin piirteisiin. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ja alueen arkkitehtonisesti tai historiallisesti arvokas luonne säilyy.

23	Raision kirkko
24	Raision asema
25	Vanhan Rauman tien (postitien) betonipäällysteinen osa

Arkkitehtuuriltaan tai historialliselta perinnöltään valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävät, ominaisuuksiltaan säilytettävät kohteet:

Rakennukset liittyvät keskeisesti paikallisiin piirteisiin. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ja alueen arkkitehtonisesti tai historiallisesti arvokas luonne säilyy.

23	Vatselan kyläkokonaisuus
701a	Vähätalon päärakennus ja aitta
701b	Uurnan ylistupa ja vanhan Uurnan kellari
701c	Ali-Isotalon päärakennus
701d	Yli-Isotalon päärakennus ja kellari
24	Hintsa
25	Huhko
26	Krookila
27	Friisilä ja Kylä-Klemelä
28	Metsäsylltylä
29	Kaupungintalo
30	Kirjasto-auditorio

Alueet, joilla rakennettu ja luonnonympäristö säilytetään:

Hintsan, Vatselan, Krookilan, asuntomessualueen ja Hallintokeskuksen alueet liittyvät sekä rakennusten että luonnonympäristön osalta kiinteästi paikalliseen historiaan ja kaupunkikuvaan. Alueilla on säilytettäviä ympäristöarvoja (pystyviivoitettu). Ne on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentaminen soveltuu arkkitehtuuriltaan olemassa olevaan rakennuskantaan, ja että luonnonympäristön piirteet säilytetään.

Mahittulan Hintsan tilakeskuksen ympäristö
Kaanaan asuntomessualue
Vatselan kylän ympäristö
Kaupungintalon ja kirkon alue, Hallintokeskus
Inkoisten Krookilan kotiseutukeskuksen ympäristö

Liikenne aluerakenteen tukena

Katuverkko täydentyy

Raisionkaaren puuttuvat osat rakennetaan Ihalassa Konsan alueella sekä Somersojassa, Kustavintien ja Maskuntien välisellä osuudella. Raisionkaari monipuolistaa liikkumismahdollisuuksia kaupungin sisällä sekä yhteyksissä Turun suuntaan. Pohjoisosan katurakentaminen kytkeytyy Raumantien parantamiseen sekä kokonaisuomaankäytön toteutumiseen.

Ohikulkutien varren toimitilarakentaminen tarvitsee katuyhteyden rakentamista kauppakeskuksen eteläpuolelta Kuninkojantielle sekä vastaavasti pohjoisen rinnakkaiskadun jatkamista Vahdontielle asti. Eteläinen rinnakkaiskatu sovitetaan maisemaan niin, että ulkoilu- ja viheryhteydet Turun suunnasta Haunisen altaalle säilyvät mahdollisimman laajalla virkistysaluevyöhykkeellä.

1960-luvulta alkaen yksityiskohtaisissa kaavoissa varauksena ollut Ihalan Kaurintie ei ole osoittautunut tarpeelliseksi alueen liikenteelle. Sen tilavaraus käytetään pientaloasumisen lisäämiseen sekä viheralueena.

Joukkoliikenteelle tilaa

Raisiontie on osa kaupunkiseudun liikenteellistä akselia. Se on merkittävin joukkoliikenteen reitti. Muita tärkeitä joukkoliikenteen reittejä ovat Nesteentie-Ohikulkutie, Kerttulantie-Kustavintie sekä myöhemmin Raisionlahdentie ja Raumantie.

Turun puolen Satakunnantietä, Raisiontietä jatketaan nelikaistaisena Raisionjoen ylittävälle sillalle asti, jonka jälkeen katu on jo nelikaistaistettu. Katu sovitetaan tarkasti maastomuotoihin.

Joukkoliikenteen hoitamiseen tarkoitettu pikaraitiotie toteutetaan kaupunkiseudulla. Sen tarvitsema tila varataan Raisiontieltä ja Keskikaupungin osalta myös Nesteentieltä. Myös nykyisen radan käyttöön erityisesti henkilöliikenteessä varaudutaan. Raideliikenteestä syntyvät värinävaiikutukset on aiheellista ottaa huomioon radan viereisten alueiden suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Raskas liikenne ympäristön ehdoin

Raision perinteisesti hyvä saavutettavuus valtakunnallisten teiden risteyspaikkana muodostuu ongelmalliseksi Keskikaupunkialueen täydentyessä, mikäli tavaraliikenteessä ei tulevaisuina vuosina siirrytä yhä merkittävämmiin raideliikenteen hyväksikäyttöön. Raskaan maantieliikenteen ohjautuminen kaupungin keskustan ja yleensä Keskikaupunkialueen läpi edellyttää liikenteen alueiden sopeuttamista muuhun kaupunkiympäristöön. Muussa tapauksessa tavoiteltu kehitys jää toteutumatta muun kuin toimitilarakentamisen osalta. Samalla Keskikaupunkialueen virkistyskäyttömahdollisuudet heikkenevät. Muuten nykyiset seudulliset ja valtakunnalliset tiet riittävät ominaisuuksiltaan hyvin suurienkin liikennemäärien välttämiseen. Ongelmakohtina ovat kuitenkin liittymät, joiden toimivuutta joudutaan paikoin parantamaan.

Raumantien ja Ohikulkutien eritasoliittymälle varataan uusi paikka. Sen toteutuminen ajoittunee vuoden 2020 jälkeiseen ajankohtaan, mutta tarvittaviin aluerakenteen muutoksiin varaudutaan sitä ennen. Nykyinen Raumantien alue tullaan samassa yhteydessä kaavoittamaan ja käyttämään keskustatoimintojen laajennusalueena.

Mielenkiintoiset reitit jalankulkijoille ja pyöräilijöille

Keskikaupunkialueella parannetaan jalankulku- ja pyöräily-ympäristöjä erityisesti valaistuksella ja istutuksilla. Keskustasta avataan reitti merenrantaan tärkeänä, kaupunkiominaisuuksiin kuuluvana reittinä. Kevyen liikenteen ja ulkoilun yhteyksiä Raisionjokilaaksoon lisätään ja joen rannoilla parannetaan yhteyksiä pohjoissuuntaan. Ulkoilureitti merenlahdelta pohjoissuuntaan toteutetaan viereiseen maankäyttöön tukeutuen.

Teknisen huollon ja tietotekniikan verkostot

Yhteistyöllä kustannussäästöä ja turvallisuutta

Maanalaisiin verkostoihin sitoutuu huomattava määrä yhteiskunnan toimivuuden ja hyvinvoinnin kustannuksista. Tekninen huolto ylläpitää osaltaan terveyttä ja ympäristöhygieniaa. Tälle toiminnalle on vuosien kuluessa asetettu ja oletettavasti tullaan vielä asettamaan yhä

enemmän määrällisiä ja laadullisia yhteiskunnallisia velvoitteita. Tiivis kaupunkiseutu tarjoaa hyvät lähtökohdat yhteistyöhön teknisen huollon alalla. Tällä voidaan parhaimmassa tapauksessa saada kustannussäästöjä. Myös toiminnan turvallisuus edellyttää seudullista kokonaisuutta ja vaihtoehtoisten toimintatapojen mahdollisuutta häiriötilanteissa.

Tekninen huolto

Yleiskaavan mukainen uudisrakentaminen hyödyntää olevia verkostoja. Verkostojen laajentamisen kustannusvaikutukset selvitetään ennen alueiden asemakaavoitusta. Rakennetut alueet, joilta puuttuu kunnallinen vesihuolto, tulevat vähitellen järjestelmän piiriin.

Hiljattain on laadittu vesihuollon toiminta-alue suunnitelma ja vuoden 2003 alussa tuli voimaan velvoitteita vesihuollon hoitamiseksi asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella. Toiminta-alue suunnitelmaa tarkistetaan asemakaavoitukseen liittyen.

Kaukolämpöverkko kattaa kaupungin tiiveimmin rakennetut alueet ja verkostoa laajennetaan vuosittain taloudellisin perustein.

Kaupungin sähköhuollon seudulliset linjat on osoitettu yleiskaavassa. Kaavassa varaudutaan niinkään maakaasun käyttöön Turun kaupunkiseudulla. Kaasulle suunniteltu johtolinjaus on esitetty kaavakartalla.

Tietotekniikka

Puhelin- ja viestintäliikennettä hoitavat eri operaattorit. Tietoliikenteen tarpeet ovat viime vuosina voimakkaasti laajentuneet ja laajentuvat myös tulevaisuudessa. Maankäytössä on keskeistä laitteistojen ja verkostojen yhteiskäyttöisyys sekä kaupunkikuvallisten vaatimusten huomioon ottaminen maanpäällisten laitteistojen rakentamisessa. Tietotekniikassa tulee varautua tiettyihin johtokäytäviin, joita voidaan käyttää monipuolisesti eri tarkoituksiin. Tilannetta, jossa kukin toimija valitsee oman reittinsä, ei ole mahdollista tulevaisuudessa ottaa huomioon haittaamatta olennaisesti rakennetun ja luonnonympäristön piirteitä. Johtokäytäviin suunnittelu edellyttää monipuolista yhteistyötä.

Ympäristön häiriöt ja ongelmakohteet

Kaupunkirakenteen ongelmat

Häiriöt ja ongelmat vaihtelevat riippuen siitä, mistä näkökulmasta asiaa arvioidaan. Tarkastelukulmiksi voidaan nimetä ainakin kaupunkirakenteen, asutuksen ja elinkeinoelämän näkökulmat.

Kaupunkirakenteen ongelmapaikaksi voidaan nimetä Keskikaupunkialue. Sen toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kehittämisen tavoitteena on ehjän rakenteen luominen Ydinkeskustan, jokilaakson ja kauppakeskusalueen välille. Ristiriidan asiaan tuo kauttakulkuväylien ja raskaan liikenteen kulkeminen alueen läpi kasvavin liikennemäärin. Asian ratkaiseminen riippuu pitkälti kaupunkiseudun kokonaisliikenteen ominaisuuksien ja reittien kehittämisestä, raideliikenteen lisääntymisestä tavaraliikenteen hoitamisessa, keskustaa kiertävien yhteyksien aikaansaamisesta sekä mahdollisuuksista kehittää yleisiä teitä kaupunkikeskustoissa katumaisin ominaisuuksin. Se tarkoittaa tarkkaa tilan käyttöä, erikoisratkaisuja liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseksi sekä keinoja saattaa liikennenympäristö kauniimmaksi, hiljaisemmaksi ja puhtaammaksi.

Oman ongelmansa muodostaa tilanne, jossa työpaikat ja yleensäkin yritystoiminta sijoittuu kaupungin itäosaan ja asunnot länsiosaan. Tämä kehitysmahdollisuus on nähtävissä, ja sitä tulee tasapainottaa. Ohikulkutien varsi on kehittymässä huomattavaksi kaupunkiseudulliseksi elinkeinoelämän painopistealueeksi. Raisiossa kaavoitettujen, uusien asuintonttien paikat sen sijaan sijoittuvat keski- ja länsiosiin kaupunkia. Ohikulkutien tuntumasta, itäsuunnan kaupunginosista tulee osoittaa riittävästi alueita asuntorakentamiseen.

Ympäristön ongelmat

Suurten teollisuuslaitosten päästöt ilmaan ovat vuosien kuluessa vähentyneet. Huomattava ilman saastuttaja on liikenne, johon kohdistuu tulevina vuosina yhä enemmän vaatimuksia. Sen merkitys on keskeinen lähiympäristön ilman laadussa. Merkittävimmät häiriöt asumiselle syntyvät melusta ja saasteista, joita synnyttävät moottoriajoneuvoliikenne sekä jotkut teollisuuslaitokset. Sen sijaan yritystoiminnalle ne saattavat kytkeytyä tuottavuuteen, eivätkä siten ole koettavissa häiriötekijöinä.

Meren ja joen veden laatu on merkityksellistä virkistyskäytön kannalta. Meren lahden puhdistuminen vie vuosia, mutta se tarjoaa uintimahdollisuuksien palautumisen Hahdeniemeen. Talousveden saaminen kaupunkiseudun yhteisestä verkostosta antaa mahdollisuudet Haunisenaltaan käyttämiselle virkistystarkoituksiin, uintiin, kalastukseen ym. Vanhan kaatopaikan alue sekä sen viereinen, laaja louhinta-alue vaativat toimenpiteitä maiseman kannalta. Tätä korostaa merkittävän luonnonsuojelukohteen, Kullaanvuoren läheisyys. Alueita käytetään moottori- ym. urheilun harrastealueina niin, että melusuoja ympäristöön hoidetaan.

Aluevaraukset mitoitustavoitteiden toteuttamisessa

Eri käyttötarkoituksiin osoitetut alueet

Yleiskaavassa alueita on osoitettu erilaista käyttöä varten. Alueilla voi silti olla melko erilaistakin toimintaa, ja alueilla voi olla vaihtoehtoisiaakin toteuttamistapoja. Tämä onkin tarpeen sellaisissa tilanteissa, joissa kaupunki ei joistakin syistä pääse toteuttamaan alueita toivotulla ajoituksella, tai alueet eivät jostain muusta syystä toteudukaan. Näinollen suuraa vastausta mitoitukseen alueet eivät anna, mutta tukevat omalta osaltaan mitoituksen toteutumista. Nuorikkalan alue on laskettu mukaan yleiskaavan mitoitustarkkuudella, jotta kokonaisuuksena kaupunkialueen kehityksestä syntyy. Nuorikkalan mitoitus on tarkemmin osoitettu vahvistetussa osayleiskaavassa.

Ydinkeskustan aluetta, C on 41 ha eli n. 0,4 km². Siitä uusia ja olennaisesti muuttuvia osia on 4 ha. Alue sijoittuu n. 0,5 km:n säteellä keskustaristeyksen ympärille. Pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan sopiva asuminen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys ja tekninen huolto. Kaavamerkintä antaa mahdollisuuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle ilman erityistä asemakaavamerkintää. Alueelle kohdistuu voimakas toimintakokonaisuutta ja kaupunkikuvaa koskeva saneeraustavoite.

Asumispainotteisia alueita on kaikkiaan 1511 ha eli n. 15 km². Jos reservialueet lasketaan mukaan, alueita on kaikkiaan 1654 ha eli n. 16,5 km². Näitä asumispainotteisia alueita ovat: Asumispainotteiset keskustatoimintojen alueet, KA 146 ha, Pääkäytöltään asumisen alueet, A 147 ha, Pientalovaltaiset asuntoalueet, AP 1171 ha, Pientalovaltaiset asuntoalueet, joilla rakennettu ja luonnonympäristö säilytetään, AP/s 47 ha ja Pientaloasutuksen mahdollinen laajentumisalue, APres 143 ha.

Asumispainotteisia keskustatoimintojen alueita on Ydinkeskustan ympärillä ja Vaisaareissa, mutta myös Nuorikkalassa. Näille alueille on Nuorikkalaa lukuunottamatta jo huomattavassa määrin rakennettu asuinrakennuksia, pääasiassa kerrostaloja. Niiden alueellinen ja kaupunkikuvallinen parantaminen on keskeisiä toimia yleiskaavan aikajänteellä. Myös palvelu- ja työtilat sekä viihtyisät puistot kuuluvat em. alueisiin.

Pääkäytöltään asumisen alueita on Raisonkaaren vieressä. Alueet sijoittuvat kadun itäpuolelle, n. 1-1,5 km Ydinkeskustasta. Alueilla voi olla sekä kerros- että pientaloja. Monesti ne ovat alueita, joille voi sijoittua täydennysrakentamista. Tunnusmerkittäviä alueille ovat omaleimaiset, tehokkaasti rakennettavat ja viihtyisät asuntoryhmät viheralueineen. Alueille voi sijoittua myös palveluja ja työtiloja, jotka toiminnaltaan tai ulkoisilta ominaisuuksiltaan sopivat asutuksen yhteyteen.

Pientalovaltaiset asuntoalueet sijaitsevat edellä mainittuja asuntopainotteisia alueita etäämmällä kaupungin keskustasta katsottuna. Huomattavimmat aluekokonaisuudet ovat kaupungin eteläosissa, Turun rajan tuntumassa sekä länsiosassa, Naantalien rajan läheisyydessä.

Pientaloalueita, joilla rakennettu ja luonnonympäristö säilytetään, ovat Kaanaan asuntopainotteinen alue, Pirilän Vatsela sekä Mahittulan Hintsan ympäristö.

Asutuspainotteisten aluevarausten sisällä on uusia tai olennaisesti muuttuvia alueita 290 ha eli n. 3 km². Näitä alueita ovat KA 53 ha, A 18 ha ja AP 219 ha.

Palvelujen, tuotannon ja muun elinkeinotoiminnan alueita on 579 ha eli n. 5,8 km². Jos reservialueet lasketaan mukaan, alueita on 739 ha. Alueet ovat Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, KM 15 ha, Yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue, PKA 234 ha, Yksityisten ja julkisten palvelujen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue, jolla ympäristö säilytetään, PKA/s 15 ha, Tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alueet, TKP 172 ha, sekä Tuotanto- ja varastoalueet palveluineen, T 143 ha.

Ohikulkutien varrella sijaitseva kauppakeskus on merkitty vähittäiskaupan suuryksikkönä yleiskaavaan. Muita alueita ei ole osoitettu keskustan ulkopuolelta tähän tarkoitukseen. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2000 k-m²:n suuruista myymälätilaa. Tällaisia ei saa sijoittaa yleiskaavan keskustatoiminnoille osoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti määritetty tähän tarkoitukseen.

Yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja –valmistuksen alueita on eniten Keskikaupunkialueella ja sen läheisyydessä, Nesteentien ja Ohikulkutien varsilla, Raisio Yhtymän eteläpuolella Nuorikkalassa, Ihalassa Konsan alueella sekä Kustavintien ja Raumantien eritasoliittymän ympärillä. Alueet ovat selkeästi työpaikka-alueita, mutta ne voivat sisältää myös asutusta.

Toiminnan ei tule tukeutua sellaiseen raskaaseen liikenteeseen, joka rasittaa Ydinkeskustaa tai josta syntyy muita ympäristöongelmia. Palvelualue, jolla ympäristö säilytetään on Inkoisten Krookila historiallisine taustoineen.

Tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alueita on kaupungin itä- ja pohjoisosissa, Ohikulkutien ja Raumantien varsilla. Alueille voi sijoittua myös tilaa vievän tavaran myyntitoimintaa, joka soveltuu tuotantoalueen yhteyteen. Alueiden rakentamistapaan on kiinnitettävä paljon huomiota. Alueet on toteutettava yhtenäisellä tavalla, vaikka rakennusten koot saattavat vaihdella huomattavastikin. Toiminnasta ei saa aiheutua ilman pilaantumista, melua tai esteettistä haittaa viereiselle asutukselle.

Tuotanto- ja varastoalueita on kolmella alueella. Kaksi niistä kytkeytyy jo olevaan tuotanto-toimintaan. Nämä ovat Raisio Yhtymän alue Varpeenseudun ja Nuorikkalan alueilla sekä Fortum Oyj:n alue Kaanaassa. Täysin uusi tuotantoalue sijaitsee kaupungin pohjoisosassa, Raumantien ja Kustavintien välisellä alueella. Alueiden toimintoja kehitettäessä tulee samalla vähentää ilmaan johdettavia päästöjä sekä raskasta liikennettä.

Uusia tai olennaisesti muuttuvia alueita on edellä mainituista 364 ha eli n. 3,6 km². Ne ovat PKA 135 ha, TKP 112 ha ja T 117 ha. Reservialueita on TKPres 133 ha ja PKAres 27 ha.

Muita, eri käyttötarkoitusta palvelevia alueita on 2419 ha eli n. 24 km². Niitä ovat Virkistysalueet, V 879 ha, Siirtolapuutarha-alue, RP 2 ha, Vesiliikenteen alue, jolle saa sijoittaa sataman ja matkailun palveluja, LSV 34 ha, Vesiliikenteen alue, jolle saa sijoittaa venesataman ja matkailun palveluja, LV 22 ha, Jätteenkäsittelyalue, EJ 12 ha, Maiseman parantamisalue, EM 68 ha, Luonnonsuojelualue, SL 107 ha, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, M 646 ha, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta, MU 454 ha, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, MY 185 ha ja Vesialueet, W 82 ha.

Virkistysalueita ovat laajat yhtenäiset viheralueet, jotka muodostavat oman verkostonsa kaupunkirakenteeseen. Myös pääkäyttötarkoitukseltaan muilla alueilla voi olla virkistysalueita, puistoja, metsiä ja niittyjä. Osa virkistysalueista on merkitty maisemallisesti arvokkaiksi. Näitä ovat Raisionjokilaakso, Kerttulan ulkoilualue sekä Raisionlahden jatkeena oleva laakso. Virkistysalueita täydentävät maa- ja metsätalousvaltaiset alueet. Ne sijaitsevat pääasiassa kaupungin pohjois- ja länsiosissa, ja niillä on vaihtelevasti merkitystä ulkoilun ja ympäristön arvokkaiden piirteiden kannalta. Raisionlahden pohjukan vieressä on siirtolapuutarha-alue.

Kaupungin pohjoisosissa ovat jätteenkäsittelyalue, osa kuntien yhteistä kaatopaikkaa, sekä maiseman parantamisalue, josta osa on vanhaa, toimintansa lakkauttanutta kaatopaikkaa ja osa louhosaluetta. Tätä aluetta voidaan käyttää myös urheilun ja siihen liittyvien palvelujen tarpeisiin.

Raisionlahden vesialuetta on merkitty vesialueeksi, johon liittyy vesiliikenteen alueita. Muut vesialueet ovat Raisionjoki ja Haunisenallas. Raisionjoen yläjuoksu on aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Sekä Haunisenaltaalla että Raisionlahdella on mahdollista toteuttaa uimaranta, mikä edellyttää veden ja alueiden ominaisuuksien saneerausta. Raisionlahdelle mahdollisesti sijoitettavien satamatoimintojen tulee tukeutua pääasiassa raideliikenteen hyväksikäyttöön. Tämä on välttämätöntä sataman sijoituessa liikenneyhteyksiltään tiiviin taajaman taakse.

Raisionlahden pohjukka sekä Kullaanvuori ovat merkittäviä luonnonsuojelualueita. Näiden lisäksi on pienempiä suojelualueita eri puolilla kaupunkia. Myös liito-oravien esiintymisalueet on selvitetty, mikäli ne kytkeytyvät rakentamiseen tarkoitettuille alueille. Viheralueilta, virkistysalueilta, maa- ja metsätalousvaltaisilta alueilta yms. ei liito-oravien esiintymistä ole kartoitettu. Aivan pieniä luonnonsuojelun kohteita ei esitetä kaavakartalla. Ne on sensijaan kuvattu liitekartalla.

Muinaismuistokohteet sijaitsevat pääosaltaan Raisionjokilaaksossa. Muutamia kohteita esiintyy keskustassa ja kaupungin itäosassa, Ohikulkutien varrella.

Kaavakartalla on huomattava määrä muitakin kuin aluemerkinä, mm. liikenteeseen liittyviä, jotka saattavat ulottua laajoillekin alueille. Johtolinjat ovat seudullisia. Myös näiden osalta on eri merkinnöin osoitettu olevat ja suunnitellut väylät sekä linjat.

Kaikki alueet yhdessä muodostavat n. 5000 ha:n eli n. 50 km²:n kaupunkialueen.

Uudet rakentamisen alueet

Uusia tai olennaisesti muuttuvia alueita on yhteensä 658 ha eli n.13 % kaupunkialueesta. Uudet alueet ovat tulevia rakentamisalueita, joiden vertailuajankohtana on vuosi 2002.

Rakentamattomia tai olennaisesti muuttuvia alueita on eniten tarjolla palvelujen ja tuotannon tarvitsemia tiloja varten, yhteensä 364 ha. Se merkitsee n. 60 % kaikista kyseisten toimintojen aluevarauksista. Toiseksi eniten niitä on asumispainotteisilla alueilla, 290 ha, eli n. 20 % kyseisten alueiden pinta-alasta. Ydinkeskustan alueella näitä alueita on 4 ha eli n. 10 % alueen pinta-alasta.

Rakennettua ympäristöä laajennetaan eniten Ohikulkutien ympäristössä, Nuorikkalassa, Pirilässä sekä Raumantien ja Kustavintien välisellä alueella. Ohikulkutien ja Raumantien läheisyydessä on alueita yritystoiminnalle ja palveluille, Nuorikkalassa ja Pirilässä taas asuntorakentamiselle.

Sisällöllisesti huomattavimmat muutokset ovat Ydinkeskustan alueen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen vahvistuminen sekä teollisuusalueiden toiminnalliset muutokset aikaisempaa paremmin rakennettuun kaupunkiympäristöön soveltuviksi. Keskikaupunkialueen kerrostaloalueilla tapahtuu täydennysrakentamista. Asumisen joukkoon tulee pienimuotoisia työtiloja sekä erikoiskauppaa ja toimistoja. Naantalin rajan läheisyydessä olevat kaupunginosat saavat jonkin verran lisää omakotiasutusta.

Yleiskaavakartalla on osoitettu uusia, suunniteltuja kulkuyhteyksiä punaisella värillä. Näitä ovat eriluonteiset liikenneväylät, kokoojakadut, liittymät, ulkoilureitit ja liikennetunnelit tai sillat. Näiden lisäksi suunnitellut johtolinjat on merkitty punaisella värillä. Eritysmerkintänä Keskikaupunkialueella on Nesteentien / Ohikulkutien, Raisiontien ja Raisionkaaren osoittaminen violetilla värillä liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti kehitettäväksi alueiksi.

Reservialueet

Reservialueita eli yhdyskuntarakenteen mahdollisia laajennusalueita on yhteensä 303 ha eli n. 6 % kaupunkialueesta. Reservialueet otetaan käyttöön, mikäli kaupungin väkiluvun ja työpaikkamäärän kasvu on olennaisesti suunniteltua suurempaa. Muuten niiden käyttöön ottoa tarkennetaan seuraavalla yleiskaavakerroksella. Alueet sijaitsevat yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla.

Reservialueita on varattu palvelujen ja tuotannon käyttöön 160 ha. Tämä merkitsee n. 20%:n lisäystä aluevarauksiin. Pientalospainotteisia reservialueita on 143 ha. Se merkitsee n. 10 %:n laajennusta asuntopainotteisiin alueisiin, jotka pinta-alaltaan ovat kaikkein suurin ryhmä.

Asumispainotteisia reservialueita on eniten Kaanaassa ja Tikanmaalla. Alueita on myös Pirilässä ja Mahittulassa. Palvelu- ja tuotantorakentamisen reservialueita on laajimmin kaupungin pohjoisosassa, Raumantien ja Kustavintien tuntumassa. Pienehköjä aluevarauksia on myös Raisiontien varrella, lähellä Naantalin rajaa sekä Mahittulassa, Raumantien ja Ohikulkutien risteyksen läheisyydessä.

Huomattavin rakentamisen ajoituksen myöhentyminen aikaisempaan arvioon nähden sisältyy Kaanaan ja Paikkarin reservialueisiin. Alueita on osayleiskaavalla suunniteltu käytettäväksi lähinnä yritystoiminnan tarpeisiin, mutta ne eivät ole kymmenessä vuodessa toteutuneet, eikä niiden toteutuminen vaikuta todennäköiseltä lähivuosiin. Osayleiskaavan aineistoa voidaan käyttää hyödyksi, vaikka käyttötarkoitus muuttuukin pientaloasumiseen painottuvaksi.

Täysin uusia tuotantorakentamisen reservialueita on sijoitettu Raumantien ja Kustavintien eritasoliittymän tuntumaan, Mahittulaan. Niiden käyttöönotto edellyttää ensi sijassa ristiinriidattomuutta maakuntakaavan kanssa, vrt. kohta Turun kaupunkiseudun yleiskaavayhteistyö ja maakuntakaavoitus. Vasta sen jälkeen voidaan selvittää alueiden tarkoituksenmukaisuus ja vaikutukset laaja-alaisella osayleiskaavalla ennen asemakaavavaihetta. Muut, pienemmät reservialueet Tikanmaalla ja Mahittulassa, Petterinpellon alueella eivät tarvitse osayleiskaavatarkastelua tuekseen.

Oman lisänsä vara-alueisiin tuo kalliotilojen käyttö. Tällä voidaan lisätä rakentamisen tehokkuutta säilyttämällä kuitenkin alueen luontopiirteet. Kaupunkikuvallisena ja luonnonympäristöön liittyvänä kysymyksenä on tapauksittain ratkaistava toimintoihin liittyvien, maanpäällisten rakenteiden sijainti ja olemus.

LIITE 20: Uudet rakentamisen alueet ja reservialueet

LIITE 21: Kalliorakentamisen kannalta edulliset alueet

Muutokset nykytilanteeseen ja aikaisempaan yleiskaavaan

Esitystapa

Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaan. Esitystapa poikkeaa aikaisemmasta yleispiirteisyydellään sekä alueiden kuvaustavaltaan. Seurannan kannalta huomattava, kaupungin kehittymistä koskeva karttamerkintä on "Vuonna 2002 rakentamaton ja olennaisesti muuttuva alue". Alueiden mahdollista rakentamistapaa on kuvattu selostuksen kehityskuvilla. Myös muut toteuttamistavat ovat mahdollisia yleiskaavan maankäytön puitteissa. Tällaista havainnollistamista ei sisälly aikaisempaan yleiskaavaan.

Yleiskaavan luonnosvaiheessa tavoiteltiin ilmaisua, jossa karttagrafiikasta voitaisiin saada vaikutelma kaupunkirakenteen painopisteistä ja rakentamisen tehosta. Tästä on jossain määrin jouduttu luopumaan kaavakartalta vaadittavan tarkkuuden takia. Tavoitteena on edelleenkin se, että grafiikka toisi esille kaavan sisältöä.

Kaupunkirakenne

Suurin kaupunkirakenteellinen muutos syntyy itäisten ja läntisten alueiden käytön välille. Itäosa painottuu elinkeinoelämän tarpeisiin, kun taas vastaavaa vähentymistä tapahtuu länsisuunnalla, Naantalin rajan tuntumassa. Keskikaupungin täydennysrakentamisen lisäksi on tärkeää huolehtia palvelujen kokonaisuudesta. Siinä toisena vaikuttajana on Ohikulkutien varren kauppakeskus. Kaava ottaa kantaa tieympäristön ominaisuuksiin. Myös palvelujen painopistealueiden väliin jäävän jokilaakson merkitys tulee kasvamaan kaupunkipuistona. Kaupungin pohjoissuunnan alueiden toteutuminen aktivoituu Raumantien parantamisen myötä. Suurimmat muutokset ajoittuvat yleiskaavan aikajänteen loppupuolelle.

Rakentamisen alueet

Asuntorakentamisessa painopiste siirtyy erillispientaloista yhtiömuotoisiin, tehokkaasti toteutettaviin, viihtyisiin pientaloihin. Kerrostalojen osalta kehitetään monipuolisia asumisympäristöjä. Tehokkain rakentaminen sijoittuu Keskikaupunkialueelle ja pienimuotoisempi Nuorikkalaan sekä Kuloisiin. Muualla kerrostalot voivat olla vain tarkasti harkituissa kohdissa, suhteutettuina pientalokantaan.

Erikoispalvelut ja työpaikka-alueet sijoittuvat Keskikaupunkialueelle, Ydinkeskustaan sekä Raisiontien, Nesteentien ja Kustavintien varsille. Työpaikka-alueiden toiminnallinen sekoittuneisuus ja nopeat muutokset hallitsevat osaa alueista. Uudisrakentamisessa tulee aikaisempaa enemmän kiinnittää huomiota katutasen myymälä- ja työtilojen toteuttamiseen sekä liikenteen hoitamiseen.

LIITE 22: RAKENNETTU YMPÄRISTÖ YLEISKAAVAMERKINNÖIN

KEHITYSKUVAT

Kaupunkialue on jaettu kahdeksaan luonteeltaan erilaiseen osa-alueeseen. Niiden numeerointi vastaa muutosten tärkeysjärjestystä ja todennäköisyyttä. Keskeisimmät alueet ovat 1. Keskikaupunki, 2. Merenranta-alue, 3. E 18 - tien (Ohikulkutien) ympäristö ja 4. Rajametsä. Seuraavassa on kuvattu toimenpiteitä, jotka nykyisestä näkökulmasta näyttävät toteutettavilta. Huomattavaa on, että yleiskaava sallii myös muunlaiset toteuttamistavat alueiden käyttöä koskevien merkintöjen puitteissa.

LIITE 23: ERILUONTEISET OSA-ALUEET

1. Keskikaupunki

(Vaisaarta, Varppeenseutua, Kerttulaa ja Kuloista, torilta on matkaa alueen rajoille n. 1-1,5km).

Keskikaupunkialueelle kohdistuu joka vuosi rakentamista ja ulkoalueiden parantamistoimia. Seuraavassa on keskeisiä aiheita:

Ydinkeskustaa kehitetään jatkuvasti toiminnallisesti vireänä ja kauniina keskuspaikkana. Jokilaaksoon sijoittuu kaupunkipuisto ulkoilureitteineen. Keskustan puistot ovat reheviä ja liikenteen väylät nykyisiä suppea-alaisempia. Raisiontiellä ja Ohikulkutie / Nesteentiellä on yhtenäinen valaistus, joka vahvistaa käsityksiä keskustan ja kauppakeskusalueen muodostamasta kokonaisuudesta.

Linja-autoasemalle on hyvin saavutettavissa oleva sijaintipaikka Raisiontien varrella, keskustaristeyksen vieressä. Raumantien uuden linjauksen ja eritasoliittymän rakentamisen yhteydessä toteutetaan uudelleen perinteinen kevyen liikenteen yhteys keskustasta joki-laaksoon (vanha postitie) ekokannen välityksellä.

Eteläkeon alueelle toteutetaan uudenlaista kerrostaloasutusta ja liiketoimintoja. Lumparlassa parannetaan nykyisiä rakennuksia ja niiden joukkoon lisätään kaunistavaa uudisrakentamista sekä jäsennetään istutuksilla ja valaistuksella ulkoalueita. Soliniuksen alueelle toteutetaan asuinkerrostaloja sekä liike- ja toimistorakennuksia ja Hulvelaan kaupunkimaista pientaloasutusta sekä palveluasumista. Hallintokeskus tulee valmiiksi toimistotiloihin, joiden joukkoon sijoittuu joitakin asuntoja. Ylhäisten alue saneerataan asuinkäyttöön ja työpaikkavaltaisen yritystoiminnan alueeksi. Konsantien ja Nesteentien risteykseen nousee terassimaisia asuinkerrostaloja ja toimistotiloja. Täydentävää asunto- ja palvelurakentamista kohdistuu Raisiontien ja Voudinkadun varteen. Kerttulan urheilualueen tuntumaan sijoittuu kaupunkimaista pientaloasutusta.

2. Merenranta-alue

(Nuorikkalaa sekä Kaanaata, Paikkaria ja Inkoista)

Alueelle suuntautuu Keskikaupungin laajentuminen. Meren läheisyys on alueen vetovoimatekijä. Nuorikkalaan tulee monipuolista, viihtyisää ja omaleimaista kerros- ja pientaloihin sijoitettavaa uutta asutusta paikalliskeskuksineen. Ranta-alueet ovat laajalti yleisessä virkistyskäytössä. Raisionlahden pohjukan merkitys lintujen suojelualueena säilyy. Lahden jatkeena on laaja laakso, jonka maisemaa hoidetaan ja, jolta avataan ulkoilureittiyhteys pohjoisuuntaan. Krookilan kotiseutukeskuksen aluetta laajennetaan. Raisio Yhtymän läheisyyteen ja Nesteentien varteen toteutetaan nykyistä tuotantoa täydentävä alue, jolla voi olla myös tutkimustoimintaa. Nuorikkalan ja Kaanaan / Paikkarin välille rakennetaan katuyhteys. Kaanaanrannan alueelle tulee pientaloasutusta sekä liike-, toimisto- ja studiotaloja. Raisionlahdella, venesataman puolella tehostetaan veden ja maiseman hoitoa, lisätään vesiliikenteen toimintaa ja aloitetaan matkailupalvelujen tarjonta.

3. E 18-tien (Ohikulkutien) ympäristö

(Mahittulaa, Kuninkojaa ja Kuloista)

Ohikulkutien varteen sijoittuu tilaa vaativan tavaran kaupan ja tuotannon toimitiloja, jotka tuovat kaupunkiin lisää työpaikkoja. Alueelle sijoittuu myös yrityksiä, jotka hyötyvät lentokentän läheisyydestä. Ohikulkutien eteläpuolelle toteutetaan katu, joka palvelee uusien alueiden toimintoja.

Raisionjokilaaksossa hoidetaan maisemaa sekä parannetaan ja lisätään ulkoilureittejä mm. rakentamalla joen ylittävä silta. Vedenottamotoiminnan loputtua vesialueet rantoineen käytetään virkistystarpeisiin, lähinnä uintiin. Haunisen altaan viereen rakennetaan virkistystä palvelevia tiloja. Alueella on laajaa merkitystä ulkoilun kannalta. Keskustan liikenneoloja helpottavan kiertokatu yhteyden toteuttaminen selvitetään.

Petterinpellon aluetta täydennetään pientaloalueena. Katuverkkoa täydentävät yhteydet Vesilaitoksientien kautta Ohikulkutielle ja alueen pohjoispuolelta Kerttulaan Voudinkadulle.

4. Rajametsä

(Kuloista ja Kuninkojaa)

Alue säilyy merkittävältä osaltaan ulkoilu- ja virkistyskäytössä. Kuloisten kauppakeskuksen tuntumaan tulee sitä täydentävää yritystoimintaa. Rauhallisempiin paikkoihin, luonnon tuntumaan toteutetaan pääasiassa pientaloja, mutta mahdollisesti myös pienkerrostaloja. Myös Turun puolella pientaloasutus laajenee, mutta silti laajat alueet säilyvät virkistyskäytössä.

Julkisen liikenteen tehostuminen vaikuttaa Raisiontien varren rakentamiseen. Turun rajan tuntumaan toteutetaan nykyaikaisia kaupunkipientaloja. Lähipalveluja saadaan Raisiontien varrelta. Pasalan keskiosaan toteutetaan julkisten palvelujen alue. Haunistentietä levitetään.

5. Puutarha-asutus

(Ihalaa, Inkoista ja Kuloista)

Alueet ovat hyvin laajalti jo valmiita pientaloalueita. Vähäistä täydennysrakentamista esiintyy alueella. Raisionjokilaaksoa parannetaan ulkoilu- ja maisema-alueena. Ihalassa sijaitseva palvelukeskus elvytetään. Raisionkaaren Turkuun johtava osa sekä sen viereiset tuotanto- ja asuntoalueet toteutetaan. Kaurintie poistetaan katualuevarauksista.

6. Asuntoryhmät ja työalueet

(Kerttula ja Somersojaa)

Alue on 1970-luvulla, n. 30 vuotta sitten ollut kaupungin tavoitteellinen pääkasvusuunta. Rakentaminen ei ole kuitenkaan toteutunut suunnitellulla tavalla, ja kaavoissa on käyttämättömiä asuntorakentamisoikeutta. Kuuanieläksessä kerrostalorakentamiseen varattuja alueita muutetaan kaupunkimaisiksi pientaloalueiksi. Pirilän alueelle tulee uutta pientaloasumista. Somersojan ja Pirilän välille rakennetaan yhdyskatu.

Kustavintien linjaus muuttuu Raumantien nelikaistaistamisen yhteydessä. Eritasoliittymän tuntumaan sijoittuu tuotannon ja kaupan alueita. Sairaalan vieressä täydentyy julkisten palvelujen alue. Vatselan kulttuurihistoriallista aluetta hoidetaan, ja alueella parannetaan yleisesti ulkoilureittiyhteyksiä.

7. Omakoti- ja maatalousalueet

(Tikanmaata, Paikkaria ja Kaanaata)

Vanhat omakotialueet ja laajat maa- ja metsätalouskäytössä olevat alueet täydentyvät pientaloasutuksella. Tikanmaalle rakennetaan puuttuva katuosuus, jolloin yhteydet Raisiontielle paranevat. Pohjoisosassa hoidetaan ulkoilureittiyhteyksiä ja maisemaa. Naantalin rajan tuntumassa olleet tuotantotoiminnan aluevaraukset muuttuvat asumisen reservialueiksi. Alueiden käyttö painottuu pitkään maatalouden harjoittamiseen. Raisionlahdentien varrella sijoittuu yritystoimintaa, josta ei aiheudu merkittävästi raskasta liikennettä kaupunkiseudulle.

8. Metsävyöhyke

(Mahittulaa ja Somersojaa)

Mahittulan metsäisellä alueella parannetaan ulkoilureittiyhteyksiä ja Raisonjokilaakson maisemaa. Vanhan, käytöstä poistetun kaatopaikan alueella korjataan maisemaa, ja alue osoitetaan urheilukäyttöön. Pohjoisosiin, Raumantien tuntumaan sijoittuu lähinnä tuotantotoimintaa. Katuverkko täydentyy molemmin puolin Raumantietä. Myös keskustan liikenneoloja helpottavan kiertokadun toteuttaminen Ohikulkutien ja Raumantien välille selvitetään.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavoitustyön alussa määriteltiin vaikutuksia, joita yleiskaavoituksesta syntyisi. Niitä oli lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Yleiskaavaa tarkemmin vaikutuksia arvioidaan osayleiskaavojen sekä asemakaavojen yhteydessä.

Vaikutukset ympäristöön

Keskikaupungin liikenneolojen muutokset

Ydinkeskustan kehittymisen kannalta on merkityksellistä, että liikenne sujuu kohtuullisen hyvin ja, että erityisesti jalankulkijoiden liikkuminen alueella on turvallista. Tähän tilanteeseen tuo ristiriidan alueen läpi ohjautuva raskas liikenne. Yhtenä ratkaisuna tähän esitetään harjittavaksi kiertoyhteyksiä Raisionlahdentieltä jatkoreiteille ja Mahittulan kautta Raisionkaarelle, jolloin raskas liikenne poistuisi ainakin suurelta osaltaan Keskikaupunkialueelta. Myös muut ratkaisut ovat mahdollisia. Vaarallisten aineiden kuljetusten ohjaaminen keskustan ulkopuolisille reiteille on välttämätöntä kaupungin kehittymisen kannalta.

Julkisen liikenteen reitistöä on perusteltua laajentaa Ohikulkutien varren uusille työpaikka- ja palvelualueille. Muualla joukkoliikenteen vetovoimaisuutta on mahdollista parantaa edullisilla ja helposti saatavilla lippuvaihtoehdoilla sekä toiminnan selkeydellä.

Yleiskaavan aluevaraukset eivät ratkaise suoraan liikenteellistä toimivuutta, vaan sen ratkaisevat käyttäjät toimintatavoillaan. Liikennepoliittisten linjausten keskeisenä piirteenä tulisi olla asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksien parantaminen kaupungissa.

Merkittävien viher- ja virkistysalueiden laajuus ja olemus

Merialueella, Raisionlahdella sekä Raisionjoella on rantavyöhykkeineen huomattavaa paikallista mutta myös seudullista merkitystä virkistysalueina. Niiden lisäksi Kerttulan ulkoilupainotteinen metsäalue saa tulevaisuudessa yhä suurempaa arvostusta tiivistyvän ja täydentyvän kaupunkirakenteen osana. Näihin kaikkiin alueisiin tukeutuu virkistysalueverkosto, joka lisää asumisviihtyisyyttä ja vapaa-ajan liikuntamahdollisuuksia sekä turvaa luonnonalueiden kokonaisuuksien säilymistä.

Kaupungin ensimmäisestä yleiskaavasta lähtien on Mahittula varattu hyvin laajalti maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi sekä osaltaan virkistysalueeksi. Sen lisäksi kaupungin pohjois- ja länsiosat tarjoavat melko laajat alueet maa- ja metsätalouden harjoittamiselle.

Turun rajalla on Kuloisissa kaupunkien yhteinen, laaja ulkoilu- ja virkistysalue. Mikäli alueen nykykäytön muuttamiselle on tarvetta, se tulee ratkaista Turun kanssa tehtävällä osayleiskaavalla vuoteen 2010 mennessä. Muiden kuntien alueille suuntautuvien viher- ja ulkoilureittiyhteyksien parannuksia tulisi tehdä kyseisten kuntien kanssa yhteistyössä Raisionjokilaaksossa Ruskon suuntaan, Kuninkojalla Turun Pomponrahkan suuntaan sekä Kaanaassa Naantalın suuntaan.

Häiriötekijöiden hallittavuus

Monet ilman laatuun kohdistuvat parannustoimet edellyttävät kaupunkiseudullista, valtakunnallista tai jopa kansainvälistä yhteistyötä parannusten aikaansaamiseksi. Kaupungin mahdollisuudet ilman laadun parantamiseen kohdistuvat lähinnä toimintojen ohjaamiseen niille soveltuville tonteille ja liikennepoliittisiin linjauksiin. Kaupunkirakenteessa ovat ilman laadun kannalta hyödyllisiä laaksot, jotka välittävät ilman vaihtumista ja rakennetun ympäristön tuulettumista. Huomattavimpia niistä ovat vallitsevan tuulensuunnan mukainen, lounaiskoillisuuntainen laakso, jossa sijaitsee Nesteentie ympäristöineen, merenlahden jatkeena oleva pohjoiseteläsuuntainen laakso ja osittain myös Raisionjokilaakso. Liikenteen

ilmaa pilaavaa vaikutus ei ole niin suuri silloin, kun merkittävimpien liikenneväylien tuntu- maan sijoitetaan liikenteellisestä sijainnista hyötyvää, melua tai ilman laadun vaihteluita kestäväää kaupallista ja tuotannollista toimintaa. Keskustan kehittyminen edellyttää tämän lisäksi raskaan liikenteen uusia ratkaisuja. Aluerakenteessa on myös osoitettu aikaisempaa hitaammin rakennettaviksi kaupungin länsiosia, joiden ilman laatua saattaa Naantalin teolli- suustoiminta ajoittain heikentää. Näinollen molempien kaupunkien tavoittelemien toimintojen yhteensovittamiselle jää ilman laadun parantamisen osalta aikaa.

Maaperän pilaantuminen selvitetään tapauskohtaisesti. Asian merkitys korostuu alueiden käyttöä muutettaessa, mm. tuotantotoiminnasta asumiseen. Laajin nykyisistä ongelma- alueista on käytöstä poistettu kaatopaikka, joka heikentää merkittävästi kaupunkikuvaa Raumentien varrella. Parantamistoimet muuttavat oleellisesti lähiympäristön arvoa.

Liikennemelulla on asumisviihtyisyyttä ja virkistysalueiden käyttöä heikentävää vaikutusta. Niinpä liikennemelun vähenemisellä etenkin Keskikaupunkialueella on huomattava vaiku- tus kaupungin vetovoimaisuudelle asuinpaikkana. Kaupunkirakenteessa on myös hiljaisia alueita. Niitä ovat maisemallisesti merkittävät, laajahkot virkistysalueet sekä Mahittulan ja kaupungin luoteisosan maa- ja metsätalousalueet, joilla aika ajoin on kuitenkin lentoliiken- teen melua. Raisonjokilaakso kuuluu kaupungin tärkeimpiin virkistysalueisiin ja sen käyttö edellyttää joiltakin osin toimenpiteitä liikenteestä syntyvän melun vähentämiseksi.

Taloutteen kohdistuvat vaikutukset

Aluerakenteen toteutuminen

Kaupunki on pieni pinta-alaltaan, ja tiivein rakenne keskittyy Ydinkeskustan ympärille. Se antaa kaupungille hyvät, taloudelliset kehittämismahdollisuudet. Tämän tilanteen vahvis- tuminen sisältyy yleiskaavaan.

Rakentamisella luonnollisesti tavoitellaan tehtyjen väestö- ja työpaikkasuunnitteiden toteu- tumista. Molempien suunnitteiden toteutuminen on tärkeää. Talouden kannalta vakaampaa on kuitenkin väestösuunnitteen toteutuminen. Taloudellisina uhkatekijöinä voidaan pitää rakennetun alueen laajentumista ilman, että sillä on laajempaa, kaupungin hyvinvointiin liittyvää merkitystä, suunniteltujen rakentamisaikataulujen huomattavaa toteutumattomuutta ja vaihtoehtoisten ratkaisutapojen vähyyttä.

Täydennysrakentamisen hallittavuus

Kaupunki voi lisätä vetovoimaansa toteuttamalla rakennetuilla alueilla riittävästi, mutta hallitusti täydennysrakentamista ja joiltakin osin myös poistavaa saneerausta. Tämä edellyttää pitkäjänteisen maapolitiikan hoitamista. Täydennysrakentamista edeltäisi paran- tamistoimenpiteiden kuvailu sekä kustannusvertailujen ja toteuttamistapojen selvittely.

Vetovoimaisuuden lisääminen on aloitettu yleisillä alueilla, toreilla, aukioilla, puistoissa, jalankulkuteillä ja kaduilla. Sen ulottaminen asuntokortteleihin ja yritysmaailmaan on seu- raavana vuorossa.

Palvelu- ja työpaikkarakenteen muutokset

Kauppakeskus on tuonut kaupungin palveluasetelmaan uuden omaleimaisen lisänsä. Se ei korvaa kaupungin Ydinkeskustaa, mutta parhaimmillaan täydentää sitä.

Oman ongelmansa päiväkotit- ja koulupalveluihin tuo omakotirakentaminen kaupungin laitaosissa. Tuolloin tulee huolehtia pienimpien lasten päiväkotit- ja koulutilanteesta paikan päällä. Vähän vanhempien lasten osalta tulee voida tukeutua laajemminkin alueen koulu- palveluihin. Kouluteiden turvallisuudesta ja tarpeen mukaan myös koulukuljetuksista tulee tuolloin huolehtia.

Kaupungin laitaosien omakotialueilla on myös tulevana vuosina ongelmana vanhempien ikäryhmien päivittäis- ja muut palvelutarpeet. Palveluliikenne sekä uudet lähimyyväläpal- velujen toimintamuodot helpottavat iäkkäämpien väestöryhmien mahdollisuuksia säilyttää asumispaikkansa.

Työpaikkarakenteessa tulee huolehtia paitsi nykyisten työpaikkoja tarjoavien yritysten toimintamahdollisuuksien säilymisestä myös uusien työpaikkojen tulemisesta kaupunkiin. Työpaikkojen yhteyteen voidaan luoda myös mm. lasten päivähoito- ja vanhusten ter- veyshuolto- ja palveluja. Väestön vanhetessa myös monet vielä työelämässä olevat henkilöt kantavat vastuun iäkkäistä vanhemmistaan ja heidän tarvitsemistaan palveluista. Tämän palvelukulttuurin laajentaminen lisäisi vanhemman väestönosan elämän laatua ja vähentäisi yhteiskunnan kuluja laitoshoidoissa helpottamalla samalla työssäkäyvien toimintamahdol- lisuuksia.

Yhdyskuntateknisen huollon ja katujen toteuttaminen

Kaupunkirakenteen hallittu laajentaminen kohtuullistaa yhdyskuntatekniseen huoltoon ja katujen rakentamiseen kuluvia kustannuksia. Toisaalta hyvinvointiin kuuluvat myös jo olevien alueiden tekninen toimivuus ja hyvät liikenneolot. Vaikka suurimmat vaatimukset näyttävät tulevan laitaosien omakotialueilta, on parannustoimien kohdistuttava kuitenkin ensisijaisesti Keskikaupunkialueelle, jossa pääosa kaupungin asukkaista asuu.

Odotettavissa on, että kaupunkiseudullinen yhteistyö laajenee kunnallistekniikan alalla huomattavastikin tulevina vuosina. Se merkitsee parempaa toimivuutta ja matalampia kustannuksia. Tavoiteltavana samalla tulisi olla lähimerivesien laadullinen parantuminen.

Sosiaaliset vaikutukset

Asumismahdollisuuksien monipuolisuus

Yhteiskunnallisen tasa-arvon periaatteiden mukaisesti on asuntoalueiden oltava sellaisia, että ne eivät tue sosiaalista eriytymistä. Tämä merkitsee asukkaiden hienojakoista sosiaalista sekoittuneisuutta. Sekä pien- että kerrostalojen asuntotyypeissä tulee esiintyä erilaisia hallintamuotoja ja hintaluokkia. Samanaikaisesti tulisi esiintyä sekä vanhoja, halpoja, uusiutumista odottavia rakennuksia, keskihintaisia, investointinsa jo kuolettaneita rakennuksia ja uusia, arvokkaita rakennuksia. Tasa-arvoa edistävänä piirteenä voidaan pitää ulkoalueiden, jalankulku- ja pyöräteiden, puistojen ja katujen kunnostamista sekä niiden viihtyisyyden ja kauneuden lisäämistä.

Joukkoliikenteen järjestäminen

Kaupunkiseudun seutulippuliikenteen alkaminen tuotti hyvän lähtökohdan joukkoliikenteen järjestämiselle. Sitä tulee vielä monipuolistaa. Myös kaupungin sisäisen palveluliikenteen käynnistyminen paransi tilannetta.

Joukkoliikenne on kuitenkin vuosien kuluessa menettänyt suosiotaan yksityisautoilun hyväksi, ja toivottavan aseman saavuttaminen vaatii tulevaisuudessa osuvaa markkinointia ja tiedottamista sekä toimivaa hintapolitiikkaa ja vaihtoehtoja reitistöihin ja vuoroihin. Säästöt ympäristöhäiriöiden suhteen tasoittavat toiminnasta syntyviä kustannuksia.

Yleiskaava painottaa kaupunkiseudullisten akselien, Raisiontien ja rautatien viereisten alueiden kehittämistä, ja niitä täydentävien seutuakselien, Nesteentien / Ohikulkutien ja Raumantien muuttamista myös julkisen liikenteen painopistealueeksi.

Palveluverkon kattavuus

Yhteiskunnallisen tasa-arvon periaatteen mukaista on luoda edellytykset palveluverkolle, jossa palvelujen saavutettavuus on kohtuullisesti kaikkien saavutettavissa. Tässä huomio kiinnittyy lasten, nuorten ja vanhusväestön toimintamahdollisuuksiin. Työikäisen väestön osalta tavoitteena on palveluverkon tuki arkielämän sujuvuudelle. Kaupunki toimii julkisten palvelujen tuottajana ja luo tasapainoisia edellytyksiä myös yksityiselle palvelutoiminnalle. Ydinkeskusta, Keskikaupunkialue, kauppakeskus ja kaupunginosakeskukset luovat kaupunkialueelle toimivan palveluverkon.

Kulttuurivaikutukset

Kaupunkikuvan muutokset

Kaupunkikuvan suurimmat muutokset tapahtuvat Keskikaupunkialueella, jolla parannetaan kaupungin ominaispiirteitä ja vetovoimaisuutta. Oleellisen asian tässä muodostaa uuden Ydinkeskustan muodostuminen kaupunkilaisten kohtaus- ja tapahtumapaikaksi sekä paikaksi, jossa voi käydä torilla ja ostoksilla tai vain katsella ohikulkijoita. Ydinkeskusta, Raisiontien varret Turun alueelle asti, Nesteentien varret sekä Ohikulkutien ympäristö kauppakeskukseen asti ovat kaupunkikuvan kehittämisalueita.

Hallintokeskus täydentyy ja sen historiallista merkitystä korostetaan valaistuksella, josta muutenkin luodaan yleinen teema ulkoalueiden parantamiselle. Myös kaupungin vanhojen kerrostalojen ulkoalueita kaunistetaan ja rakennuksia uudistetaan.

Meri kytkeytyy kaupunkikuvaan ja kaupungin luonteenpiirteisiin Nuorikkalan rakentamisen yhteydessä. Sekä Nuorikkalan että muidenkin alueiden rakentamistavassa, materiaali- ja värivalikoimassa korostetaan inhimillisyyttä ja kestäväää kauneutta.

Alueiden ominaispiirteiden säilyminen ja vahvistuminen sekä maisemanhoito

Vanha rakennuskanta ja alueiden tyypilliset, säilytettävät piirteet otetaan huomioon yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja rakentamisessa. Vatselan laaja kyläkokonaisuus säilytetään. Keskikaupunkialueella vahvistetaan kävelytie-, näyteikkuna-, puisto-, aukio- ja urheilualuekulttuuria. Ydinkeskustaan houkutellaan omaperäisiä kauppiaita erilaisine tuotteineen.

Uudet merkittävät rakennukset ja aluekokonaisuudet vaikuttavat myönteisesti lähiympäristön ominaisuuksiin. Näitä ovat Kaupungintalo, Kirjasto-auditorio sekä Asuntomessualue. Vaikutuksen tulee laajentua viereisten alueiden rakentamistavassa.

Laajimmat ja tärkeimmät maisemanhoitoalueet ovat Raisionlahtea ympäröivät alueet sekä Raisionjokilaakso. Asutuksen kannalta keskeisiä ovat lähimetsät. Ne kuuluvat perinteisesti raisiolaiseen asumiskulttuuriin Keskikaupunkialueelta alkaen ja niiden lisäämistä tuetaan.

YLEISKAAVAN LIITTYMINEN MUUHUN SUUNNITTELUUN

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Vuoden 2001 lopulla tulivat voimaan valtioneuvoston hyväksymät alueidenkäytön tavoitteet, joiden ajanmukaisuutta ympäristöministeriö seuraa. Tavoitteet kohdistuvat ennen kaikkea maakuntakaavoitukseen, mutta joiltakin osin myös suoraan kuntakaavoitukseen.

Tavoitteet ovat ryhmittäin lyhenneltynä seuraavat:

Toimiva aluerakenne, Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, Kulttuuri- ja luonnonperintö, Virkistyskäyttö ja luonnonvarat, Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto, Helsingin seudun erityiskysymykset sekä Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Raision kaupungin pienehkö koko ja sijainti tiiviillä kaupunkiseudulla antavat jo sellaisenaan hyvät lähtökohdat eheytyvälle yhdyskuntarakenteelle. Yleiskaavalla tuetaan kaupunkiseudun kehittymistä kiinnittämällä huomiota Ydinkeskustan sekä liikenteellisten pääreittien varsien rakentumiseen. Elinympäristön laadun ja kulttuurin kehittymistä tukevat Ydinkeskustan elävöittäminen sekä laajahkojen viheralueiden säilyminen varsinkin vesistöjen yhteydessä. Viimeksi mainitut luonnonalueet jäsentävät kaupunkirakennetta ja tarjoavat mahdollisuuksia virkistykseen. Aluerakenteen eheyttä parantavat työ-, palvelu- ja asuinalueiden samanaikainen kehittäminen, keskeneräisten alueiden saaminen valmiiksi sekä kaupunginosakeskusten toiminnallinen elvyttäminen. Sekä kulttuuri- että luonnonperintökohteet ovat monipuolisempia verrattuna aikaisempaan yleiskaavaan. Niillä vahvistetaan paikallisuuden ja yhteenkuuluvuuden tunnetta. Yhteys- ja energiaverkossa Raisio on osa kaupunkiseutua, jossa alan yhteistyökysymykset lisääntyvät aikaa myöten.

Turun kaupunkiseudun yleiskaavayhteistyö ja maakuntakaavoitus

Turun kaupunkiseutua kehitetään valtakunnanosakeskuksena, jossa merkittäviä erityispiirteitä ovat merellinen sijainti, kulttuuriperinteet sekä kansainvälisyys.

Turun kaupunki on 1990-luvulla johtanut kaupunkiseudun yleiskaavallista yhteistyötä. Työhön on liittynyt liikennejärjestelmäsuunnitelman laatiminen. Sen erityisprojekteista varsinkin julkisen liikenteen ja sataman ratkaisut koskevat Raisiota. Myös kaupan palveluverkkoa on pyritty selvittämään. Turun uudessa yleiskaavassa varaudutaan väestömäärän kasvuun ns. keskusakselin (Raisiontie-Satakunnantie-Uudenmaantie) tuntumassa. Yleisesti ottaen rakenteen tiivistäminen ja täydentäminen ovat keskeisiä lähtökohtia.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa. Sen ohjausvaikutus on ollut aikaisemmin vahvimmillaan virkistys- ja viheralueilla. Uutta maakuntakaavaa on valmisteltu Turun kaupunkiseudun yleiskaavayhteistyöhön tukeutuen. Se on myös sovitettu yhteen Raision uuden yleiskaavan pääasiallisen sisällön kanssa. Maakuntakaava korvaa seutukaavan. Maakuntakaava painottaa yleiskaavaa enemmän ja ajallisesti nopeammin Raision läntisten kaupunginosien rakentumista, mutta varsinaista ristiriitaa maankäyttöön ei niiltä osin ole olemassa. Sen sijaan Raumantien itäpuolen mahdollinen rakentuminen tuotannon ja palvelujen käyttöön Kustavintien eritasoliittymän läheisyydessä ei saa suoraa tukea maakuntakaavasta. Alueet on maakuntakaavassa osoitettu virkistykseen sekä maa- ja metsätalouden tarpeisiin. Asiaa arvioidaan uudelleen seuraavan maakuntakaavakerroksen yhteydessä. Kaupungin keskustaristeyksen merkitseminen maakuntakaavassa eritasoliittymäksi on selvityksen mukaan vain yksi ratkaisumahdollisuus. Muitakin ratkaisuja voi olla.

NATURA-alueita, Raision osalta Pomponrahkan aluetta kaupungin itäpuolella, koskee seuraava suojelumääräys: "Rajautuvien alueiden suunnitelmat eivät saa vaarantaa Natura-

alueen luonnonarvoja ja suojelutavoitteita.” Ns. Logistiikkakeskuksen asemakaavoitukseen liittyen on v. 2003 laadittu NATURA-arvio. Sen mukaan Raision puolen alueiden rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonsuojelulle, mikäli alueen kautta ei ryhdytä ojitukseen tai pumppaukseen kuivattamaan Isosuota.

LIITE 24: MAAKUNTAKAAVA (YMPÄRISTÖMINISTERIÖSSÄ VAHVISTETTAVANA)

Edellinen yleiskaava

Edellinen yleiskaava, jonka valtuusto hyväksyi v. 1990, oli ns. ensimmäisen asteen yleiskaava rakennuslain mukaan. Sillä ei juurikaan ollut oikeusvaikutuksia, mutta kaupunkirakenteellisena selvityksenä se toimi yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen perustana. Kaavan valmistuminen kesti kaikkiaan kuusi vuotta työn aloituksesta valitusten ratkaisuun korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Yleiskaavan ominaisuuksia on kuvailtu aiemmin kohdassa ”Yleiskaavan vaihtoehdot”. Yleiskaavan toteutuminen ajoittui valtakunnan talouden ongelmakauteen, 1990-luvulle. Alueiden rakentuminen tapahtui suunniteltua hitaammin Raisiossakin.

LIITE 25: RAISION YLEISKAAVA, MAANKÄYTTÖ 2000

LIITE 26: YLEISKAAVAN TOTEUTUMATTOMAT LAAJENNUKSET

Kuntasuunnittelu

Kaupunginvaltuusto päätti v. 2001 strategiasta vuoteen 2005 mentäessä. Samanaikaisesti syntyneellä kaupungin visiolla on merkitystä pidemmälläkin aikavälillä. Yleiskaava kytkeytyy niihin ja tukee niiden toteutumista. Yleiskaava ulottuu väestö- ja työpaikkasuunnitteineen kuitenkin pitemmälle aikavälille. Suunnitteet on määritelty työn alkuvaiheessa. Työpaikkojen osalta niitä on tarkistettu v. 2003.

Rakennusjärjestys

Raisiossa on voimassa kaavoitusta ja rakentamista täydentävä rakennusjärjestys, jonka valtuusto on hyväksynyt v. 2000. Rakennusjärjestyksen merkittävin piirre yleiskaavan kannalta on asemakaavoittamattomien alueiden nimeäminen suunnittelutarvealueiksi. Päätöksen vaikutus ulottuu vuoteen 2010 asti. Suunnittelutarvealueilla rakentamisen tulee olla tulevan asemakaavoituksen kannalta ongelmaton. Rakentaminen koskee ensisijassa omakotirakentamista. Koska kaupungissa on n. 300 asemakaavoitettua, rakentamatonta omakotitonttia, rakennetun alueen laajentaminen ilman asemakaavaa ja teknisen huollon verkostoa on vaikeasti perusteltavissa.

Osayleiskaavat

Raisiossa on kaksi ympäristöministeriön vahvistamaa, oikeusvaikutteista osayleiskaavaa: Kaanaa-Paikkari ja Nuorikkala. Osayleiskaava-alueet sijoittuvat Raisionlahden molemmille puolille. Ensin mainittu sisältää sekä uusia asuntoalueita että tuotanto- ja palvelualueita. Jälkimmäisellä ratkaistaan Keskikaupungin laajennusalueen aluerakenne. Kaavassa on laajat alueet varattu uusien asuntojen toteuttamiseen. Mukana on myös työ- ja palvelualueita. Asemakaavoitus ja rakentaminen eivät ole toteutuneet alkuperäisessä aikataulussa, koska rakentaminen kohdistettiin ennen Nuorikkalaa Katteluksen asuntomessualueelle, Kaanaaseen. Asuntomessut olivat v. 1997.

Näiden lisäksi on vanhempia, valtuuston hyväksymiä osayleiskaavoja. Ne ovat usein jo korvautuneet asemakaavoituksella tai uudemmalla kokonaisyleiskaavalla.

LIITE 27: OSAYLEISKAAVA- JA ASEMAKAAVA-ALUEET

LIITE 28: VAHVISTETUT OSAYLEISKAAVAT:

NUORIKKALA

KAANAA-PAIKKARI

Asemakaavat, muu suunnittelu ja rakentaminen

Kaupungin kasvu on ollut nopeaa 1950-luvulta alkaen, mutta kunnan oma kaavoitustoiminta alkoi vasta 1970-luvulla.

Noin 40 % kaupungin pinta-alasta on asemakaavoitettua ts. niille on laadittu yksityiskohtainen kaava. Ensimmäinen laaja asemakaava, aikaisemmin nimeltään rakennuskaava, on 1960-luvulta. Siitä on jäljellä vain muutama pienehkö alue. Huomattava osa viimevuotisista kaavoituskohteista on ollut asemakaavan muutoksia. Tähän on vaikuttanut keskittyminen rakennettujen alueiden täydentämiseen.

Asemakaavoissa alueiden käyttö jakautui seuraavasti: asuntoalueet 29 %, liikerakennusten alueet 4 %, julkisten palvelujen rakennusten alueet 4 %, teollisuus- ja varastoalueet 15 %, puisto- ja urheilualueet 29 %, katualueet 12 % , liikennealueet 6 % ja muut 1 %.

Vieläkin on laajoja rakennettuja pientaloalueita, joilla ei ole asemakaavaa, mm. Järviiniitty, Paikkari, Vierula, Somersoja ja Maksla. Yleiskaavan maankäyttö on lähtökohtana arvioitaessa rakentamista asemakaavoittamattomilla alueilla, lähinnä omakotiasutusta koskevia rakennuslupia.

Kaavoitusohjelmat ja -katsaukset

Kaavoitusohjelmia on laadittu 1970-luvun puolivälistä alkaen. Niillä aikataulutetaan kaavoitus kokonaisuudessaan viiden vuoden ajalle suhteessa toteuttamistarpeisiin. Samassa yhteydessä seurataan kaavoituksen etenemistä. Kaavojen sisällöstä ja aikatauluista tiedotetaan vuosittain joka kotiin lähetettävässä kaavoituskatsauksessa Raisio Tiedottaa-lehden mukana.

Maankäyttösopimukset

Vanhimmat kaavoitusta koskevat sopimukset ovat peräisin 1970-luvulta. Ne eivät ole aina johtaneet haluttuun alueiden toteutumiseen, joten niiden uudistaminen on tarpeen. Sen vaihtoehtona on kaupungin maanhankinta alueilla, joiden rakentaminen on tavoiteltavaa kaupunkirakenteen, palvelujen saamisen, teknisen huollon verkoston toteuttamisen tms. syystä, eikä alkuperäinen sopimuskumppani sitä pysty hoitamaan. Maankäyttö- ja rakennuslain sisältämä, kaavojen vanhentuneisuutta koskeva toimintaohje antaa viime kädessä väliseen asian hoitamiseen elleivät uudistukset toteudu neuvotteluteitse.

LIITE 29: KAAVOITUSSOPIMUSALUEET

VUOROVAIKUTUKSET

Taloudellinen taantuma ja muut alkuvaikeudet

Yleiskaavoituksen käynnistymistä haittasi 1990-luvulla taloudellisesti vaikea suhdanne ja siihen liittyvä näköalattomuus. 1990-luvun lopulla yleiskaavoitusta taas haittasi epätietoisuus kauppakeskuksen toteutumisesta. Se vaikeutti luonnosvaiheen sisällöllistä määrittelyä. Toisaalta tieto kauppakeskuksen toteutumisesta muutti oleellisesti maankäytön painotuksia kaupungin itäosissa. Oman lisänsä alun hankaluuksiin toivat myös muutokset luottamushenkilöorganisaatiossa. Melko pian yleiskaavatoimikunnan aloitettua työnsä luottamushenkilöorganisaatiota muutettiin. Tilalle tuli kaupunginhallituksen suunnittelujaosto, joka jatkoi yleiskaavan johtamistyötä.

Yksinkertainen, havainnollistava luonnos

Luonnosvaihe muotoiltiin tarkoituksellisesti hyvin yksinkertaiseksi sekä kuva-aineistoltaan että selostukseltaan, jotta yleiskaavan yleispiirteisyys korostuisi. Se ymmärrettiinkin varsin hyvin, mutta tarvetta on myös paljon yksityiskohtaisempien seikkojen esille tuomiseen.

Mielipiteen ilmaisu näyttää olevan sitä helpompaa, mitä läheisemmin käytännön tilanteita kaavoitus koskee. Yleiskaavan luonnosvaiheessa annettiin mahdollisuus esittää mielipiteitä valikoimattomasti ja samalla hoitaa muitakin asioita kuin suoraan yleiskaavaan liittyviä. Tämä vaikuttaa hyvin suvaitsevaiselta, mutta tosiasiaa se hämärtää yleiskaavan ominaisuuksia. Keskustelun tulisi kohdistua yleiskaavan välittämiin teemoihin.

Yleiskaavoitus ei ole ollut kovin suurta osallistumista innostava aihe Raisiossa kuin muualakaan. Luonnosvaiheen yleisötilaisuuteen saapui muutama kymmenen asiasta kiinnostunutta kaupunkilaista. Kehittämisen kannalta olisi ensiarvoisen tärkeää tuoda entistä havainnollisemmin esille asioita, joita aiotaan tehdä.

Luonnosvaiheen kannanotot ja ehdotusvaiheen palaute

Voimakkaimmin yleiskaavaluonnos herätti vastustusta maisematyölupaisältöineen. Sen ei katsottu olevan oikeudenmukaista muuhun maatalouteen liittyvään oikeudelliseen ohjaamiseen verraten. Näistä kannanotoista johtuen maisematyölupatarve esiintyi jatkossa vain maisemallisesti arvokkaiksi nimetyillä alueilla ja alueilla, joilla on säilytettävää ympäristöarvoja. Luonnosvaiheessa sitä esitettiin käytettäväksi huomattavasti laajemmin. Muut mielipiteet, jotka liittyivät luonnoksen yksityiskohtiin tai muihin seikkoihin, tulivat myös huomioon otetuiksi laadittaessa luonnosta tarkempaa yleiskaavaehdotusta.

Yleiskaavaluonnoksesta pyydettiin yli 20 lausuntoa, joista kaikkiin ei saatu vastauksia. Kaava-aineistoa esiteltiin myös joissakin lautakunnissa ja tilaisuuksissa. Niitä ennen johtavien viranhaltijoiden kanssa käytiin keskusteluja kaavan tavoitteista. Viranomaisten ja muiden asiantuntijatahojen lausunnoissa oli paljonkin yleiskaavaan liittyvää aineistoa. Ympäristöministeriön ja ympäristökeskuksen kannanotoilla on ollut huomattavaa vaikutusta yleiskaavaehdotuksen sisällön tarkkuuteen ja määräykseen. Kaavaehdotus palvelee luonnosta paremmin Varsinais-Suomen liiton yleiskaavakokoelmaa. Muuten liiton lausunto on vaikuttanut ennen kaikkea Keskikaupunkialueen kehityskuvan laajuuteen.

Muista lausunnonantajista huomattavimmat sisällölliset vaatimukset esitti tiepiiri. Tiepiiri esitti selvitettäväksi Raumentien ja Ohikulkutien eritasoliittymän uudisrakentamisen tarpeen. Yleiskaavakokonaisuus edellytti tähän annettavan vastauksen valmistumista. Keskikaupunkialueelle ei voitu jättää ns. selvitysalueita. Selvitysalue ei todellisuudessa ole alue ilman

luonnetta, vaan sillä on aina kuviteltu sisältönsä, mikä vaikuttaa ympäristöön. Yleiskaavan aluerakenteellinen johdonmukaisuus edellytti asian selvittämistä silläkin uhalla, että yleiskaavoituksen aikataulu venyi. Aikataulumuutoksista kerrottiin Raisio Tiedottaa-lehdessä.

LIITE 30: YLEISKAVALUONNOS

Huomattavan laajojen liikenteellisten selvitysten jälkeen tuotiin luonnos yleiskaavaehdotukseksi suunnittelujaostoon syksyllä 2002. Jaosto järjesti yhdessä kaupunginhallituksen kanssa aiheesta seminaarin vuoden lopulla. Seminaarin antavin evästyksin ja luonnonsuojelua koskevien lisäselvitysten jälkeen suunnittelujaosto sai tarkistetun kaavaluonnoksen käsiteltäväkseen toukokuussa 2003. Kaupunginhallitukselle esitettävä yleiskaavaehdotus valmistui jaoston päättämin muutoksin ja muiden ajankohtaisten tarkistustarpeiden muokkaamana syyskuussa 2003.

LIITE 31: YLEISKAVAEHDOTUS

Yleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä syksyllä 2003 ja siitä pyydettiin lausuntoja. Kaavan nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus pääkirjaston auditoriossa. Tilaisuuteen osallistui n. 60 henkeä, mikä on aikaisempia vastaavia tilaisuuksia suurempi osanottajamäärä. Kaavakartta lyhyine selostuksineen oli esillä samaan aikaan myös Raisio Tiedottaa-lehdessä.

Yleiskaavaehdotusta vastaan jätettiin 26 muistutusta. Suuri osa muistuttajista halusi yleiskaavaehdotuksessa esitettyä tehokkaampaa ja nopeammin toteutettavissa olevaa maankäyttöratkaisua. Myös nykyisen omakotiasumiskäytön muuttamista tuotanto- tai liiketarkoituksiin vastustettiin melko runsaasti. Merkittävä määrä muistuttajista oli huolestunut Raumantien ja Ohikulkutien eritasoliittymän esitetyistä siirrosta sekä Mahittulaan esitetyistä yhteystarvemerkinnöistä, jotka tulkittiin sellaisinaan katuyhteyksiksi. Ympäristön arvoa kuvaavat ja maisematyölupaa edellyttävät merkinnät koettiin monesti uhaksi maa- ja metsätalouden harjoittamiselle tai muunlaiseksi ongelmaksi. Tämän vastakohtana tuli lausunnoissa hyvin voimakkaasti esille kulttuuriperintö-, muinaismuisto- ja luonnonsuojelun monien näkökohtien lisäämistarpeita.

Lausunnot saatiin Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Turun tiepiiriltä, Ratahallintokeskukselta, Turun maakuntamuseolta, naapurikunnilta: Turun ja Naantalien kaupungeilta sekä Ruskon ja Maskun kunnilta, Raisionjokilaakson luonnonsuojeluyhdistys ry:ltä, ympäristölautakunnalta, sosiaali- ja terveyslautakunnalta, sivistysvirastolta ja sivistysvirasto/liikuntatoimelta sekä tekniseltä lautakunnalta.

Muistutukset, lausunnot ja vastineet niihin olivat esillä suunnittelujaostossa huhtikuussa 2004. Sekä muistutusten että lausuntojen perusteella on tehty vähäisiä, yleiskaavan selvyttä tukevia tarkennuksia muuttamatta yleiskaavan keskeisiä piirteitä tai vaikutuksia. Ympäristöarvoihin kohdistuneiden eri suuntaisten tavoitteiden osalta on tuettu kumpaakin näkökulmaa tarkentaen alueiden merkitystä ja käyttöä. Lisäksi on tehty joitakin pieniä tarkistuksia karttaan sekä selostukseen.

Yleiskaavaehdotusta koskeneessa viranomaisneuvottelussa tuli esille lausunnoissa esitettyjen seikkojen lisäksi joitakin tarkistustarpeita kaavamääräyksiin sekä selostukseen täydennettävää ympäristövaikutusten osalta. Virkistys-, maa- ja metsätalous- sekä luonnonsuojelualueita ja -kohteita koskevat kaavamääräykset sekä kaavaan sisältyvät maisemalliset arvot olivat arvioitavina metsäviranomaisten sekä ympäristökeskuksen edustajien kanssa käydyssä neuvottelussa, jonka tavoitteena oli selkiinnyttää metsälain ja maankäyttö- ja rakennuslain keskinäistä ohjausvaikutusta. Neuvottelun tuloksena tehtiin vielä pieniä tarkistuksia virkistysalueita koskevaan kaavamääräykseen.

Kaupunginhallitus hyväksyi 31.5.2004 tarkistetun yleiskaavaehdotuksen ja esitti sen valtuuston hyväksyttäväksi. Kokouksessaan 21.6.2004 valtuusto jätti yleiskaava-asian pöydälle. Yleiskaavan valtuusto hyväksyi yksimielisesti 23.8.2004.

Yleiskaavaan jätettiin yksi valitus, joka koski Raisionjokilaakson pohjoisosaa. Yleiskaava tuli voimaan 15.12.2004 lukuunottamatta valituksen kohteena ollutta aluetta. Valitus hylättiin Turun hallinto-oikeudessa 17.6.2006. Asiasta valitettiin vielä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen 12.1.2007. Näinollen koko yleiskaava sai lainvoiman 2.2.2007.

YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA

Yleiskaavan pohjalta voidaan toteuttaa monenlaisia kokonaisuuksia, toimivia tai toimimattomia ja vetovoimaisia tai vastenmielisiä ympäristöjä. Ympäristön pilaaminen on yksinkertaista ja helppoa. Yleiskaava pyrkii kuitenkin kannustamaan rakentamisratkaisuja, joissa ennen rakentamista loppuun asti selvitetään mahdollisuudet päästä ympäristölliseltä kannalta hyvään tulokseen. Yleisesti ja helposti uskotaan, että ruma rakentaminen on kustannuksiltaan edullista, ja kaunis tulos kallista. Näin ei ole.

Yleiskaavan toteutuminen edellyttää toimivaa asunto-, elinkeino- ja maapolitiikkaa, joiden ohjelmien tulee olla ajan tasalla.

Ympäristöpolitiikan uudet, yhä tiukentuvat vaatimukset on syytä valjastaa kehityksen voimavaroiksi, ei uhkatekijöiksi.

Sosiaalinelämän, kulttuuritoimintojen ja talouden suotuisat kehityspiirteet muodostavat tulevaisuudessa voimakkaan tuen kaupungin vetovoimaisuudelle ja identiteetille.

Vaikka yleiskaavan aikatahtain on vuonna 2020, jotkut kaavan sisällölliset piirteet saattavat vaikuttaa hieman vanhentuneilta jo sitä aikaisemmin. Toteutumisen seuraamista helpottavat uudet kaavamerkinnot, joilla rakentamattomat, yleiskaavavaiheessa ehkä vasta alustavasti suunnitellut alueet erottuvat jo toteutuneista alueista.

Eri toimien tulevia muutoksia ja muutosten nopeuksia on vaikea ennakoida. Joka tapauksessa uuden yleiskaavan laatiminen tulee ajankohtaiseksi paljon ennen vuotta 2020, ehkäpä koko Turun kaupunkiseudun yhteisenä maankäytön suunnitelmana.

KAAVAKARTAN ERITYISET MERKINNÄT

Kaavakartta on laadittu mittakaavaan 1:15 000 (1 cm kartalla vastaa 150 m alueella). Se on käytettävissä myös muissa mittakaavoissa, mutta tulkittavissa vain laadintamittakaavaisena. Karttaa ei saa suurentaa tulkinnan tarkentamiseksi.









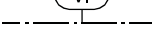
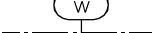


Kaavamerkintöjen ja määräysten perustana on ympäristöministeriön asetus, joka on tullut voimaan 1.5.2000. Näitä on täydentänyt 16.6.2003 ilmestynyt ympäristöministeriön opas yleiskaavamerkinnöistä ja –määräyksistä.

Määräysten muotoilussa on käytetty hyödyksi ympäristöministeriöltä luonnosvaiheessa tullutta esitystä uusista merkinnöistä sekä keskusteluja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen asiantuntijoiden kanssa.

Seuraavat merkinnät poikkeavat asetuksen merkinnöistä tai niitä ei ole esitetty asetuksessa:

----- 45 m yleiskaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. (punainen)

KA	Asumispainotteinen keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa pääasiassa asuntoja, mutta myös työpaikkojen ja palvelujen tiloja sekä puistoja. Alue tulee saneerata nykyistä tehokkaammin rakennetuksi, esteettisemmäksi ja ulkoalueiltaan viihtyisämmäksi täydentämällä ja muuttamalla osa-alueiden käyttöä.
PKA	Yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue. Alueen tulee tarjota työpaikkoja. Alueelle saa sijoittaa asumista ympäristöhäiriöt huomioon ottaen. Alueen toiminnasta ei saa syntyä ydinkeskustaa rasittavaa raskasta liikennettä eikä muitakaan sen luonteisia ympäristöongelmia.
TKP	Tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alue. Alueelle saa sijoittaa tiloja vain sellaiselle tuotantoalueen yhteyteen soveltuvalla myyntitoiminnalla, joka vaatii tavanomaista enemmän myynti- ja varastotilaa. Alue on rakennettava yhtenäisellä tavalla. Toiminnasta ei saa aiheutua ilman pilaantumista, melua tai esteettistä haittaa viereiselle asutukselle.
LSV	Vesiliikenteen alue, jolle voi sijoittaa sataman ja matkailun palveluja. Satamatoimintojen tulee tukeutua pääasiassa raideliikenteen hyväksikäyttöön.
LV	Vesiliikenteen alue, jolle saa sijoittaa venesataman ja matkailun palveluja.
EM	Maiseman parantamisalue. Parannustoimenpiteet on sopeutettava alueen pinnanmuotoihin ja kasvillisuuteen. Aluetta saa käyttää myös urheilun ja siihen liittyvien palvelujen tarpeisiin.
(pl)	Kaupunginosakeskus tai vähintään päivittäistavarakaupan palveluja tarjoava alue.
(py)	Julkisten kaupunginosa- tai erityispalvelujen alue.

	Arkkitehtuuriltaan tai historialliselta perinnöltään valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävät, ominaisuuksiltaan säilytettävät kohteet, jotka on lueteltu selostuksessa numeroinnin perusteella. (vaalean turkoosi neliö tai turkoosireunainen neliö)
	Alueellinen pääkatu (kaksikaistainen).
	Kokoojakatu (kaksikaistainen)
	Kantatie tai alueellinen pääkatu, jonka välittämän liikenteen tulee sopeutua väylien viereisten alueiden toimintoihin ja kaupunkikuvaan ja, jonka varsien maankäyttöä tehostetaan julkista liikennettä hyödyntäen. Väylän varsilla on kaupunkikuvallista eheyttämistarvetta. (violetti väri)
	
	Kadun yhteystarve.
	Ulkoilualueen eritasoliittymä.
	Suunniteltu silta. (punainen)
	Alueelle saa sijoittaa virkistyspalveluja.
	Vesialueena säilytettävä alueen osa.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla ei saa heikentää v. 2003 tehtyjen selvitysten perusteella havaittujen liito-oravien elinolosuhteita. Liito-oravien esiintyminen alueella tulee tarkistaa yksityiskohtaisemman kaavoituksen tai rakentamisen yhteydessä.
	Alueen nykyinen maankäyttö on säilytettävä vuoteen 2010 asti, jonka jälkeen yleiskaava tulee alueen osalta voimaan. Mikäli liikenteellisten tai muiden syiden takia muu kuin yleiskaavassa esitetty alueen käyttö on tavoiteltavaa, sen tulee tukeutua naapurikunnan kanssa tehtävään, vuoteen 2010 mennessä valtuustojen hyväksymään, yhteiseen osayleiskaavaan.

Eri käyttötarkoituksia varten on osoitettu uusia tai muuttuvia alueita. Koska samaa yleiskaavaa käytetään yleensä maankäytön perustana useita vuosia, on kaavamääräyksessä ilmoitettu "vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva". Näin voidaan alueiden rakentamista seurata aikaisempaa paremmin.

SUUNNITTELUN PÄÄVAIHEET 2000 - 2004

VAIHE / AJOITUS	. 2000	. 2001	.2002	.2003	.2004
Aloitus v. 1998					
1. Nykytilanne, johtopäätökset tapahtuneesta kehityksestä ja nollavaihtoehto, v. 1999	X				
2. Osallistumis- ja arviointisuun- nitelma, v. 1999	X				
3. Tavoitteet, mitoitus, kehitysvaihtoehdot, yleiskaavaaluonnos (julkisuusvaihe 30 pv, lausunnot, viranomaisneuvottelu)			_____X	++++++	
4. Yleiskaavaehdotus (julkisuusvaihe 30 pv, täydentävät lausunnot, viranomaisneuvottelu)				-----X X	++++++
5. Yleiskaava 2020 (valtuusto)					-X

SUUNNITTELUVAIHEET

Käytettävät lyhenteet ilmoitetaan siinä yhteydessä, kun asia esiintyy ensimmäisen kerran tekstissä

VUOSI 1998:

- 09.03 Kaupunginhallituksen (KH) iltakoulu: Uuden yleiskaavan laatiminen.
Raisio Tiedottaa -lehden kaavoituskatsauksessa kuvaus yleiskaavoituksesta.
- 08.05 Raision yleiskaava 2020, Alustavia lähtötietoja kaavoituspäällikkö (kaavp.) Sirpa Salmi.
- 23.08. Seminaari: Uuden yleiskaavan tavoitteet, kaupunkisuunnittelun johtoryhmä (KAUPSU) ja hallintokuntien johtavat viranhaltijat.
- 04.09 Esitys KH:lle yleiskaavan laatimisesta vuodelle 2020, yleiskaavatoimikunnan (YKTMK) perustamisesta ja alustavasta aikataulusta, kaavp.Sirpa Salmi: KH päätti palata v. 1999 alussa.
Valmistuneet selvitykset:
- Ympäristön tila ja muutos, maisema-arkkitehti Kaija Uusitalo
- Kaupunkikulttuuriselvitys, fil.yo Mikko Laaksonen
- Maakuntakaava, ympäristön kerrostumia ja ominaisuuksia sekä kulttuuria koskeva selvitys, arkkitehti Kalevi Näkki

VUOSI 1999:

- 18.01. KH: Päätös yleiskaavan laatimisesta, työn aikataulusta ja YKTMK:sta:Pekka Närhinen, pj, Pirkko Rasi, Veli Jalonen, Ilkka Hanski ja Aila Salmento (varalla Leena Rihko, Eeva Laakkonen, Ari Nevalainen, Juha Tikka ja Sirkku Asumaa).
- 03.03 YKTMK:
- Raision väestön ja työpaikkojen kehitys, suunnittelupäällikkö (suunnp.) Marja-Riitta Pulkkinen
- Raision yleiskaava 2020, nykytilanne ja 0-vaihtoehto, kaavp. Sirpa Salmi
- Strategian palautetiedot ja yleiskaavan tavoiteasettelu, kaupunginjohtaja (kaupj.) Kari Karjalainen
- Lausuntopyyntö Turun seudun liikennepoliittisista tavoitteista pitkällä aikatahtäyksellä, kaavp. Sirpa Salmi
- 07.04. YKTMK:
- Ympäristön tila ja muutos, maisema-arkkitehti Kaija Uusitalo
- Raision kaupunkitila ja kaupunkikulttuuri, fil yo. Mikko Laaksonen
- Asumisen tulevat mahdollisuudet, kaavp. Sirpa Salmi
Raisio Tiedottaa -lehdessä kuvaus yleiskaavoituksesta kaavoituskatsauksessa.
- 11.05. YKTMK:
- Kaavoitussopimukset, kaupungingeodeetti (kaupg.) Lassi Franssila
- Mitoitus, Asuntorakentaminen, Toimitilarakentaminen, Uhkaavia ja suotuisia kehityskulkuja Tavoitteet yleiskaavassa, kaavp. Sirpa Salmi
- 21.06. KH lakkauttaa YKTMK:n .Työn jatkaminen siirrettiin kaupunginvaltuuston (KV) 19.4.1999 perustamalle KH:n suunnittelujaostolle (SJ): Ari Nevalainen pj, Hannele Lehto-Laurila, Pasi Penkkala, Sirkku Asumaa ja Leena Rihko (varalla Raimo Sulonen, Eeva-Johanna Eloranta, Juha Tikka, Ulla Muinonen ja Kalle Hellberg).
- 27.09. SJ
- Nykytilanne, johtopäätökset tapahtuneesta kehityksestä ja nollavaihtoehto, työvaihe-ehdotus vv. 1999 - 2000, kaavp. Sirpa Salmi.
- 25.10. SJ
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnos, kaavp. Sirpa Salmi.

VUOSI 2000

- 20.01. SJ
- Alustavat vaihtoehdot yleiskaavan rakenteellisiksi luonnoksiksi, toinen perustui vahvan ydinkeskustan ja toinen keskustan ja Haunisen palvelukokonaisuuteen, kaavp. Sirpa Salmi.
- 27.01. Yleiskaavan valmistelua koskeva neuvottelu: ympäristöministeriön (YM), Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (LSYK) ja kaupungin edustajat.
- 31.01. SJ
- Tavoitteet, mitoitus ja kaupunkirakenteen vaihtoehdot, kaavp. Sirpa Salmi: päätettiin käsitellä yhdessä asumista, elinkeinoelämää ja palvelujen järjestelyjä sekä maapolitiikkaa koskevien ohjelmien kanssa, yleiskaavoitusaiakataulun tarkistus.
- Raisio Tiedottaa -lehdessä kaavoituskatsauksen yhteydessä kuvaus yleiskaavoituksesta.
- 11.04. Kehittämiskeskustelu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen kanssa: yleiskaavoituksen esittely.
- 18.-19.05. SJ:n yleiskaavaseminaari.
- 20.06. SJ
- Luonnosvaiheen vuorovaikutustilanteen aineisto, kaavp. Sirpa Salmi.
- 07.08. KH
- Vuorovaikutus- ja julkisuusvaiheen järjestäminen.
- .09 Lausuntopyyntö lähetettiin ja vastauksia pyydettiin marraskuun puoliväliin mennessä. Viimeisin lausunto saatiin 12.2.2001.
- 23.10.- 21.11. YK-luonnos ja muu kaava-aineisto nähtävillä. Mielenpitoita saatiin 15, joista kolmasosa koski maa- ja metsätalousalueelle esitetty maisematyöluopamääräystä ja vaati sen poistamista.
- 08.11. YK-luonnosvaiheen esittely- ja keskustelutilaisuus Martinsalissa. Läsnä oli 27 kaupunkilaista.
- 11.12. Viranomaisneuvottelu LSYK:n, Varsinais-Suomen liiton (V-SL), tiepiirin ja maakuntamuseon edustajien kanssa. YM:n edustajalta saatiin kirjallisia kommentteja.
- 18.12. Yleiskaavan luonnosvaiheen esittely valtuustolle.

VUOSI 2001

- 12.02. Viimeinen lausunto saatiin kaava-aineistosta, osaan lausuntopyyntöistä ei vastattu.
- 26.02. SJ
- Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä ja niihin laaditut vastaukset, kaavp. Sirpa Salmi: Eniten ongelmakohtia sisälsi tiepiirin lausunto liikenneolojen ja aluetarpeiden kehityksestä.
- 26.03. Neuvottelu tiepiirin edustajien kanssa.
- Raisio Tiedottaa -lehdessä kaavoituskatsauksen yhteydessä kuvaus yleiskaavoituksesta, samoin parissa eri lehdessä arviot kaavan valmistumisesta.
- 16.10. Neuvottelu tiepiirin edustajien kanssa: Scv Viatekin laatima selvitys liikenneolojen kehityksestä vuoteen 2030 asti. Sovittiin tarkemman liikenteellisen selvityksen laatimisesta ja työn aloittamisesta tammikuussa v. 2002. Selvityksen sovittiin valmistuvan kesäkuussa 2002.
- Raisio Tiedottaa -lehdessä kuvaus kaavan valmisteluvaiheista.

VUOSI 2002

- Raisio Tiedottaa -lehden kaavoituskatsauksessa kuvaus yleiskaavoituksesta sekä arvioidusta ehdotuksen käsittelystä.
- 10.06. Neuvottelu tiepiirin edustajien kanssa
- Sovittiin selvitystyöstä, mikä painottui Ohikulkutien ja Raumentien eritasoliittymän ominaisuuksiin ja Turun kanssa yhteisten liikenteellisten kehitystekijöiden arviointiin. Työn valmistumisajankohdaksi sovittiin 14.10.2002.

- 04.09. KAUPSU
- Keskusteltiin yleiskaavaehdotuksen perusteista ja sisällöstä ja tehtiin tarkennuksia.
- 14.10. Scc Viatekin laatima liikenneselvitys valmistuu, Tiehallinnon alustava kanta on, että Ohikulkutien ja Raumentien eritasolittymä rakennetaan 2020-luvulla uuteen paikkaan, mikä tulee ottaa yleiskaavassa huomioon.
- 14.10. Työneuvottelu LSYK:n kanssa
- Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet selostettava tarkemmin, kaavan vaikutukset Pomponrahkan NATURA-alueeseen selvitettävä, liitekarttoihin voitaisiin lisätä ilmanlaadusta ote Fortumin selvityksestä Naantalın Humaliston osayleiskaavassa liito-oravien olinpaikat olisi hyvä selvittää.
- LSYK selvittää yleiskaavan vaikutukset suunnittelutarvealuepäätökseen; kaavamääräysosan loppuun maininta siitä, että em. päätös on voimassa, ja tarkistaa kaavamääräykset sekä laajemminkin selostuksen.
- 17.10. SJ:ssa ehdotusluonnoksen ja siihen liittyvien teemojen esittely.
- 04.-0 5.12. SJ:n ja KH:n yleiskaavaseminaari.

VUOSI 2003

- 23.08. Yleiskaavaehdotusaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma suunnittelujaoston käsiteltävänä.

Liito-oravaselvitys ja Pomponrahkan NATURA-arvio valmistuvat.
- 29.09. Yleiskaavaehdotusaineisto kaupunginhallituksessa.
- 09.10.-07.11. Yleiskaavaehdotus kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtävillä 30 vrk, tarvittavat lisälausunnot pyydetään.
- 21.10. Yleisötilaisuus Martinsalissa, n. 60 henkeä.
- 24.10. Yleiskaavaehdotus esillä Raisio Tiedottaa -lehdessä.

VUOSI 2004

- 20.01. Kaikki lausunnot (15 kpl) ovat saapuneet.
- 07.04. Muistutusten ja saatujen lausuntojen käsittely ja tarkistukset yleiskaavaehdotukseen suunnittelujaostossa.
- 07.05. Viranomaisneuvottelu.
- 24.05. Neuvottelu metsäkeskuksen, metsänhoitoyhdistyksen sekä ympäristökeskuksen edustajien kanssa metsälain sekä maankäyttö- ja rakennuslain ohjausvaikutuksista maankäyttöön.
- 31.05. Kaupunginhallitus esittää yleiskaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- 21.06. Yleiskaava valtuuston hyväksyttävänä, asia pöydälle.
- 23.08. Valtuusto hyväksyi yleiskaavan yksimielisesti. Päätöksestä tehtiin yksi, Raisionjokilaakson pohjoisosaa koskeva valitus.
- 15.11. Kaupunginhallitus antoi valituksesta vastineensa ja määräsi yleiskaavan tulemaan voimaan.
- 15.12. Yleiskaava saatettiin voimaan lukuunottamatta valituksen kohteena olevaa aluetta.

VUOSI 2005

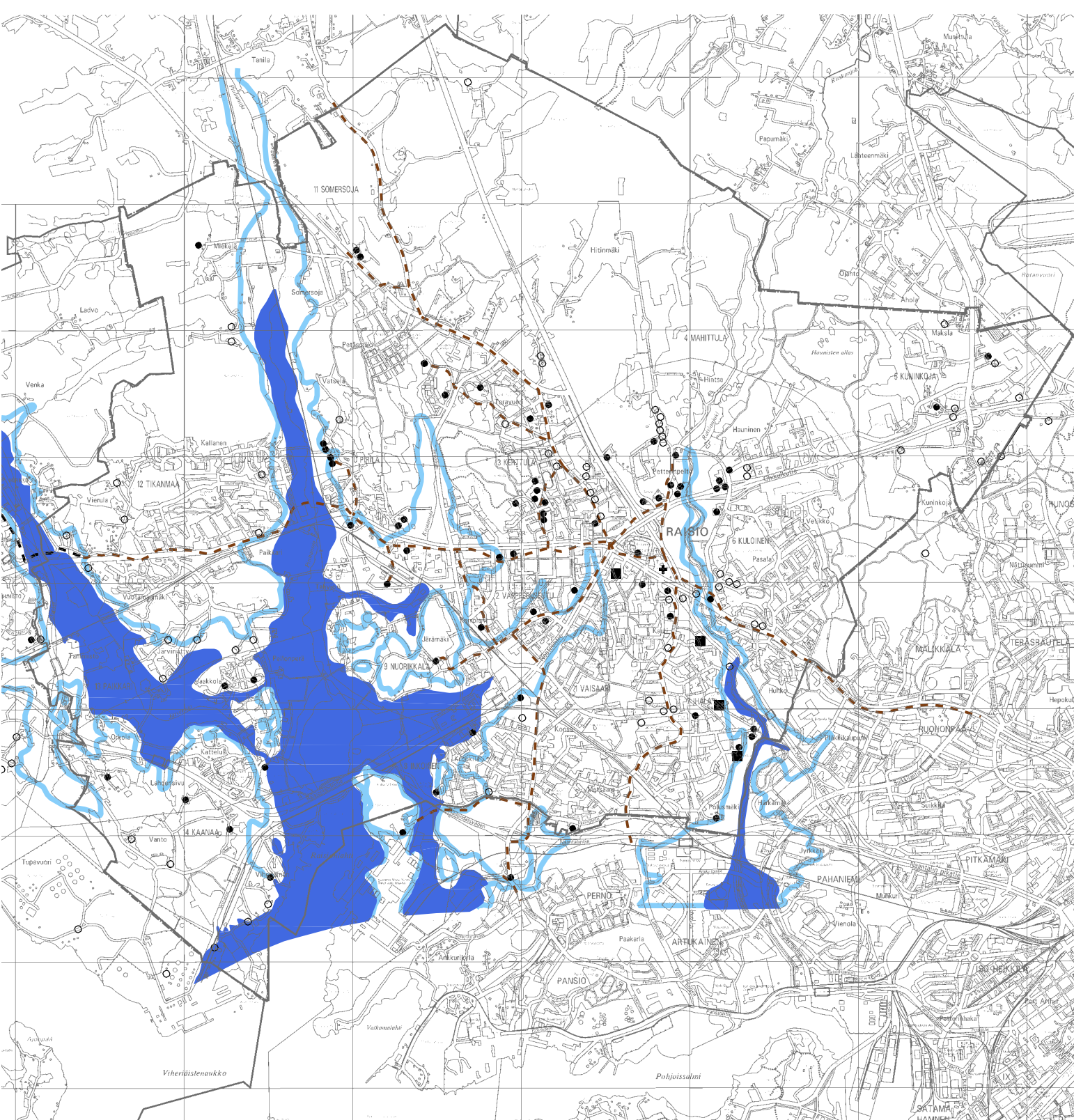
- 17.06. Turun hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

VUOSI 2006








-

VUOSI 2007

- 12.01. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.
- 02.02. Yleiskaava saatettiin aikaisemman valitusalueenkin osalta eli kokonaisuudessaan voimaan.



1920-LUVUN ASUTUS JA MERIALUEET 300- JA 1100- LUVUILLA

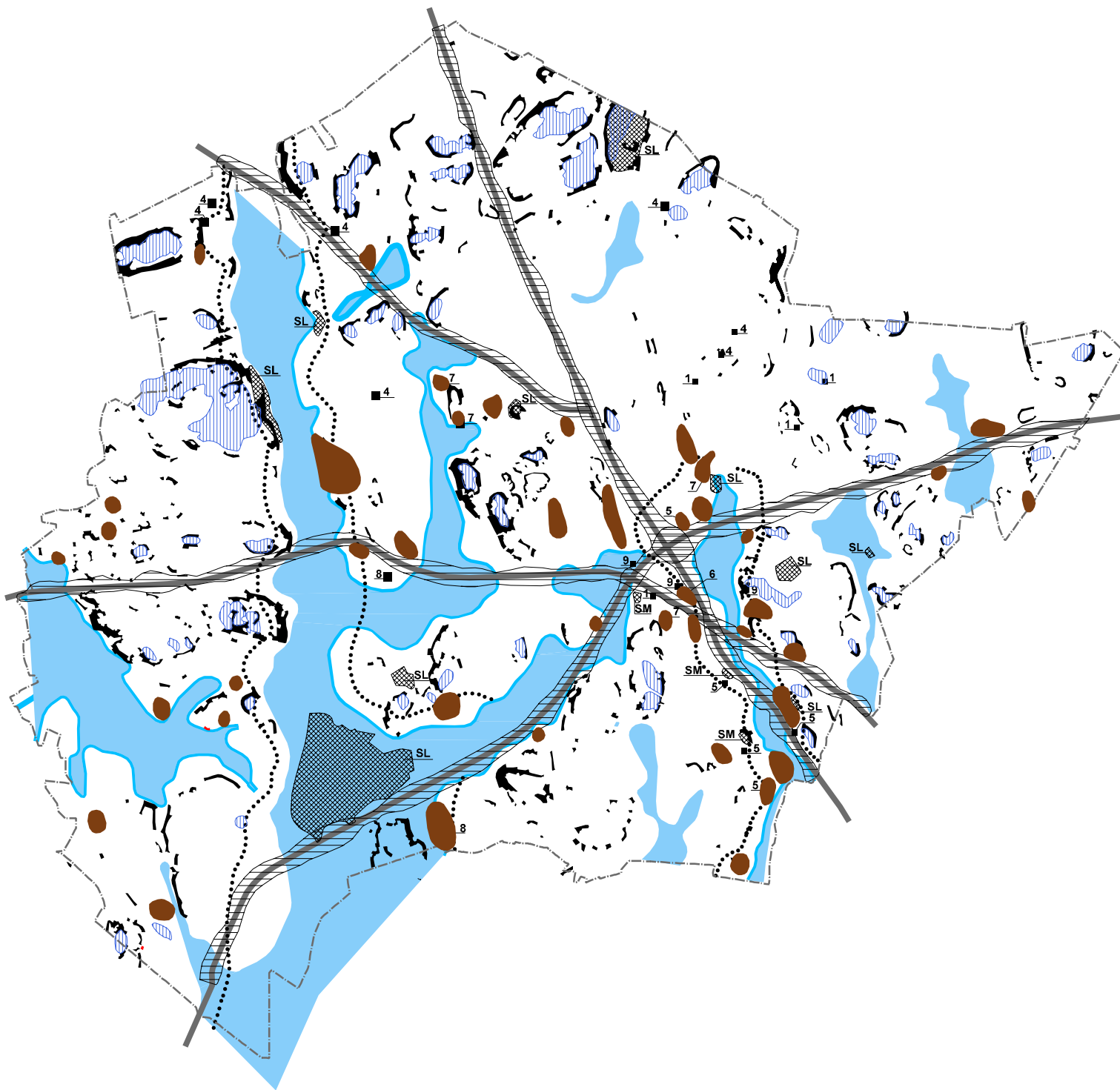
-  MEREN PINTA 300-LUVULLA
-  MEREN PINTA 1100-LUVULLA
-  KIRKKO
-  MAATILA
-  TORPPA, MÄKITUPA
-  TIE
-  MUINAISMUISTOALUE

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVITUSOSASTO 29.9.2003




MITTAKAAVA 1:50000

LIITE 1






RAKENTAMISEN RAJOITUKSET




EI RAKENTAMISTA

-  SL LUONNONSUOJELUALUE.
-  SM MUINAISMUISTOALUE.
-  7 SUOJELUKOHDE JA KOHTEESEEN LIITTYVÄ NUMEROTUNNUS. (KOHDELUETTELO YLEISKAAVAN SELOSTUKSESSA)

RAKENTAMISEEN HUONOSTI SOVELTUVAT ALUEET

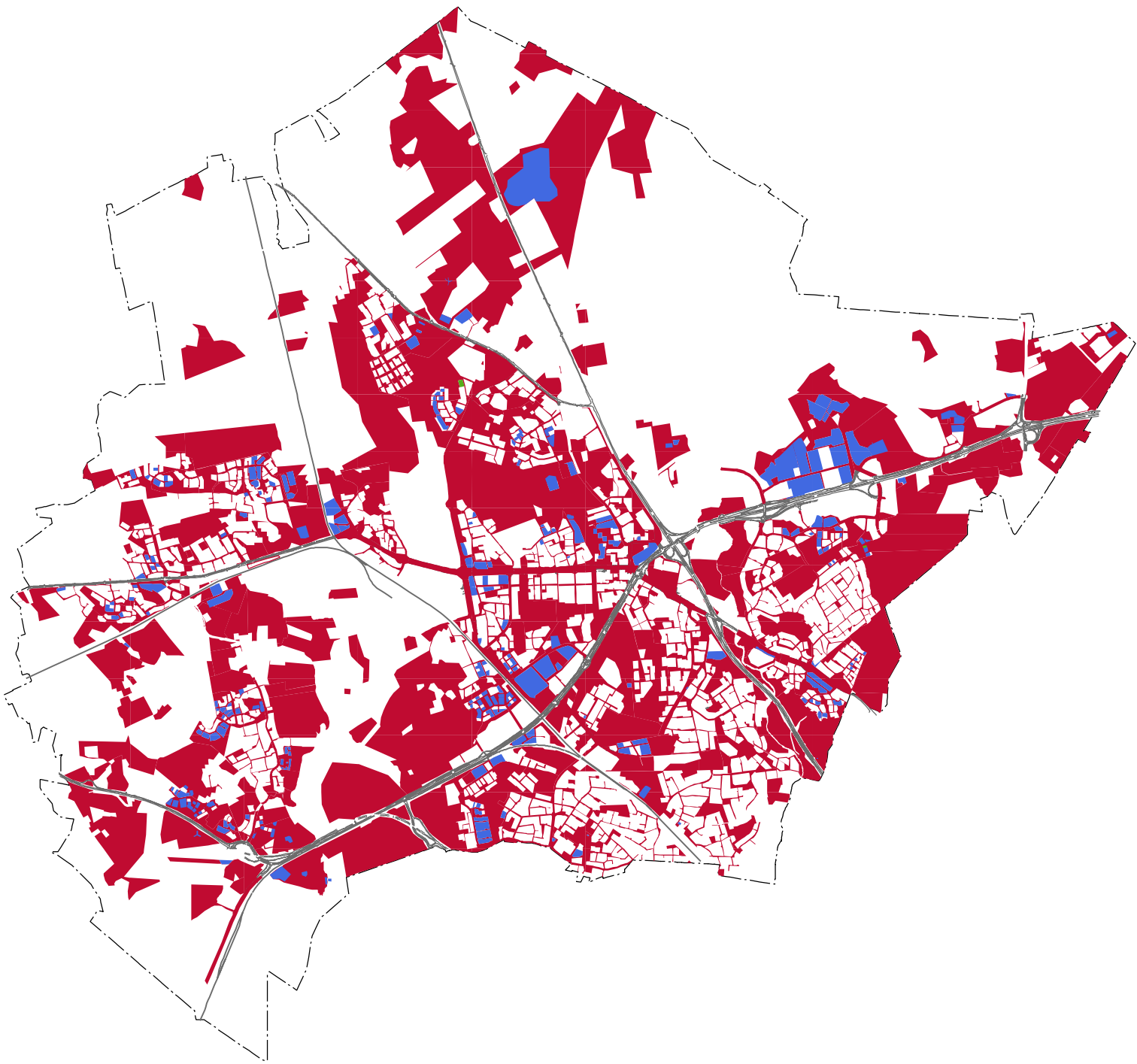
-  KYLMÄN ILMAN LASKEUMA-ALUEET.
-  JYRKÄT RINTEET.
-  KORKEIMMAT LAKIALUEET.

RAKENTAMISESSA HUOMIOITAVA



-  LIIKENTEEN MELLU- JA SAASTEALUEET.
-  ARVOKKAIDEN AVOIMIEN TILOJEN REUNAVYÖHYKKEET.
-  VANHAT ASUIN- JA KULTTUURIYMPÄRISTÖT.

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003



KAUPUNGIN OMISTAMAT MAA-ALUEET 28.8.2003

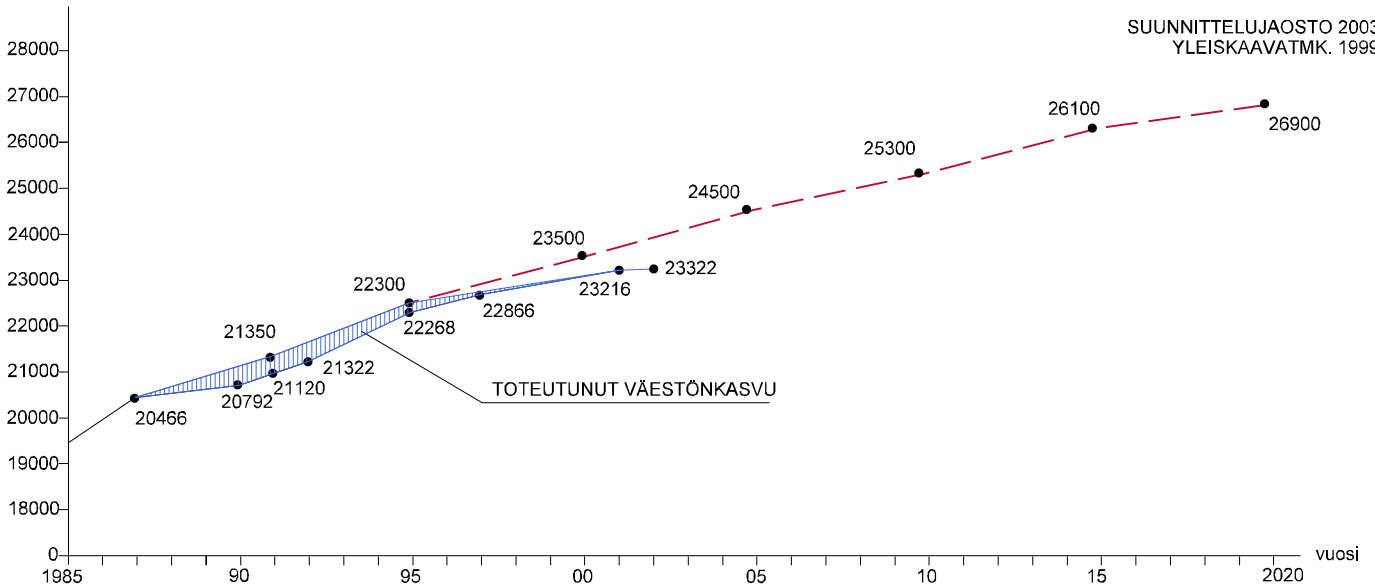
-  KAUPUNGIN OMISTAMA MAA-ALUE
-  KAUPUNGIN OMISTAMA VUOKRATTU MAA-ALUE

RAISION YLEISKAAVA 2020

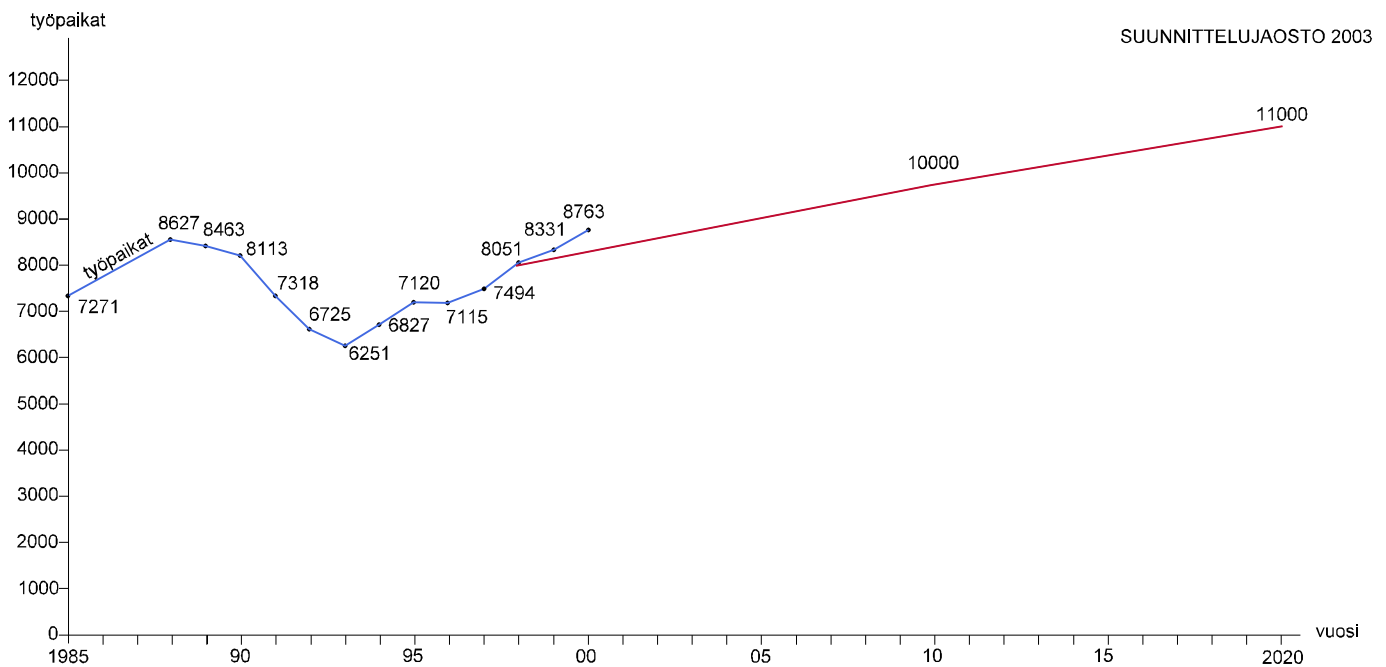
KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

MITTAKAAVA 1:50000

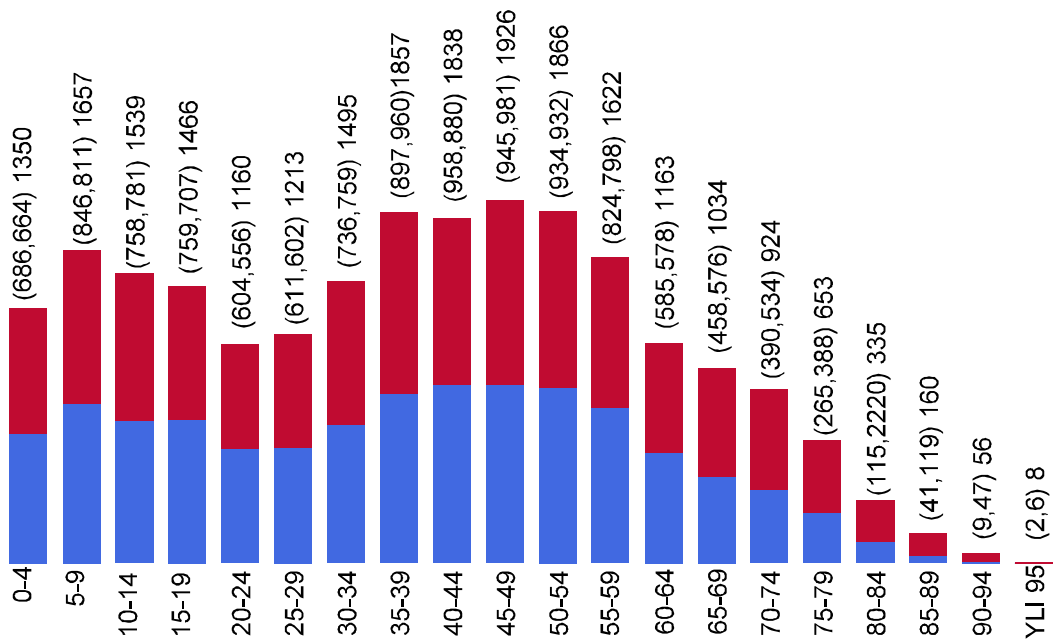
LIITE 3



VÄESTÖ JA SUUNNITTEET



TYÖPAIKAT JA SUUNNITTEET

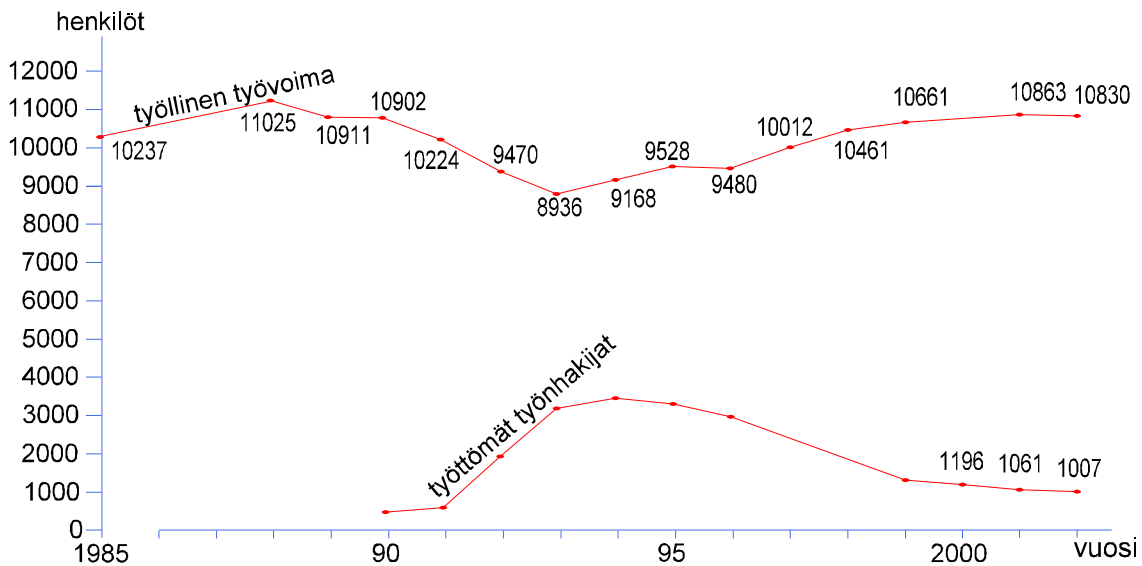


IKÄ- JA SUKUPUOLIRAKENNE 31.12.2002

(MIEHET,NAISET)YHTEENSÄ

KOKO KAUPUNKI: (11423,11899) 23322

  miehet, naiset



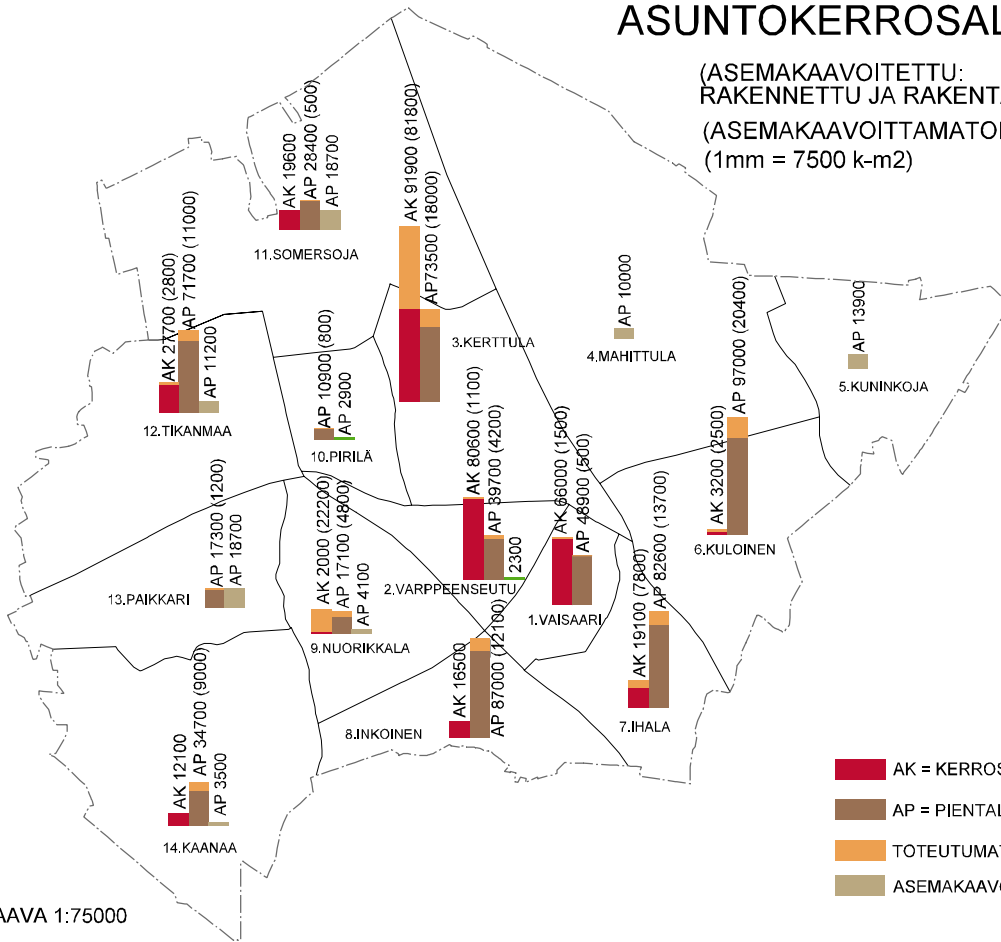
TYÖLLINEN TYÖVOIMA JA TYÖTTÖMÄT TYÖNHAKIJAT

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

ASUNTOKERROSALA 31.12.2001

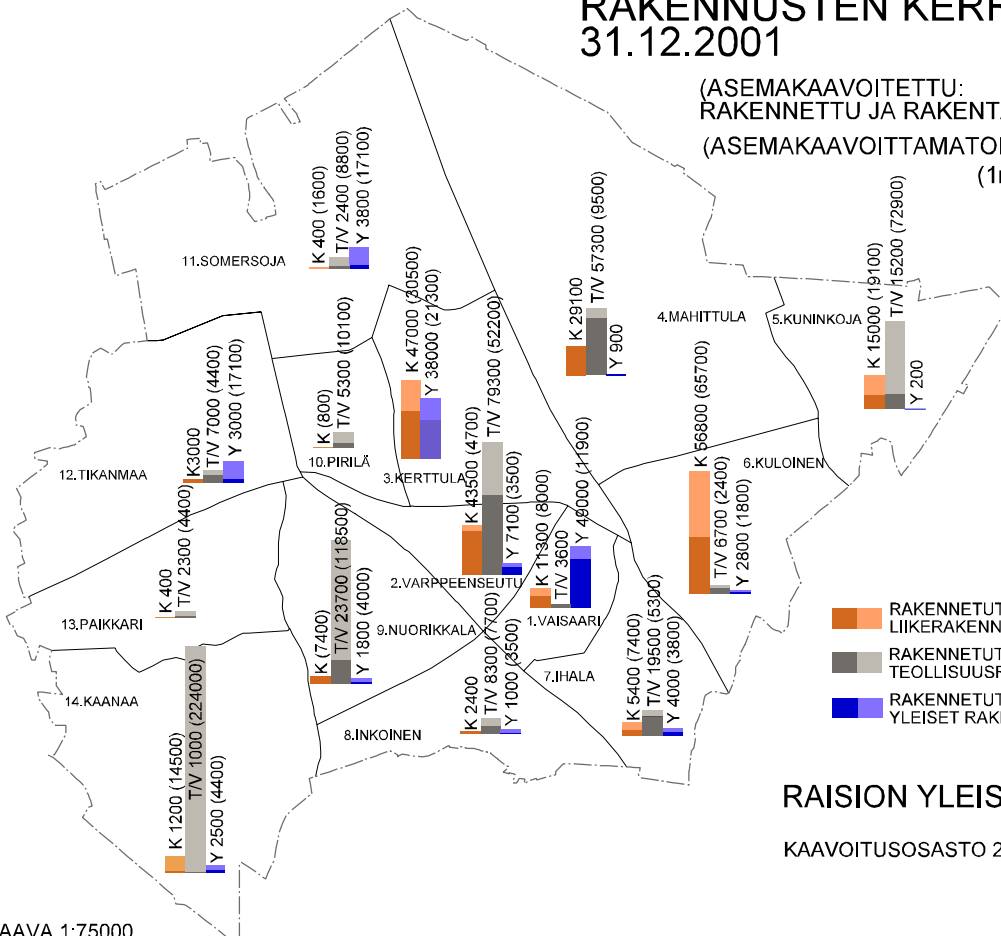
(ASEMAKAAVOITETTU: RAKENNETTU JA RAKENTAMATON)
 (ASEMAKAAVOITAMATON: RAKENNETTU)
 (1mm = 7500 k-m²)



MITTAKAAVA 1:75000

LIIKE-, TEOLLISUUS- JA JULKISTEN RAKENNUSTEN KERROSALA 31.12.2001

(ASEMAKAAVOITETTU: RAKENNETTU JA RAKENTAMATON)
 (ASEMAKAAVOITAMATON: RAKENNETTU)
 (1mm = 7500 k-m²)

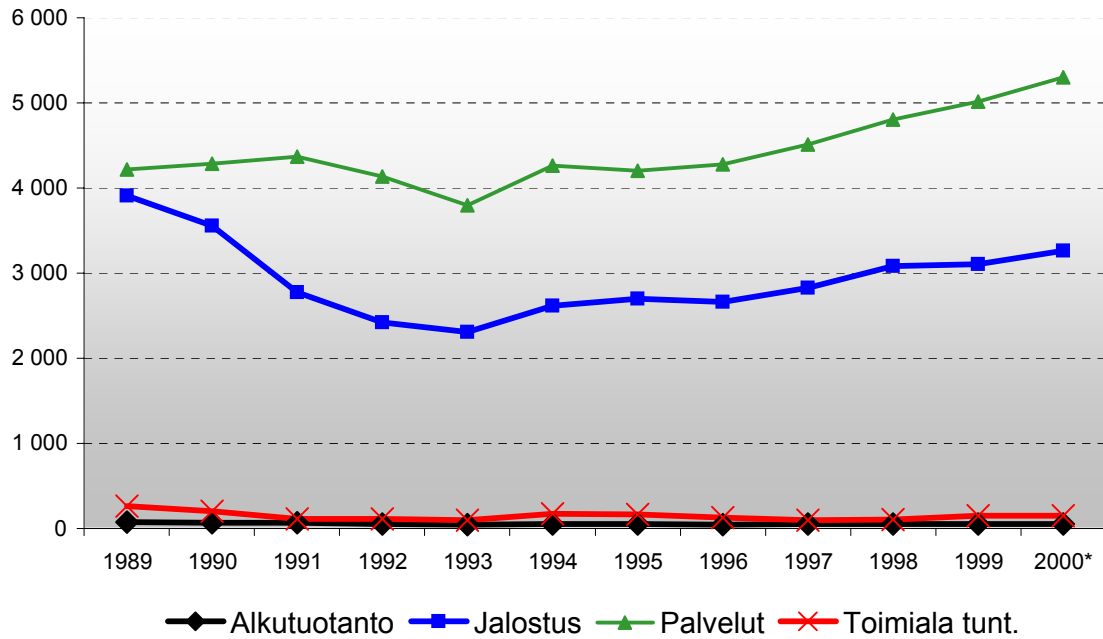


MITTAKAAVA 1:75000

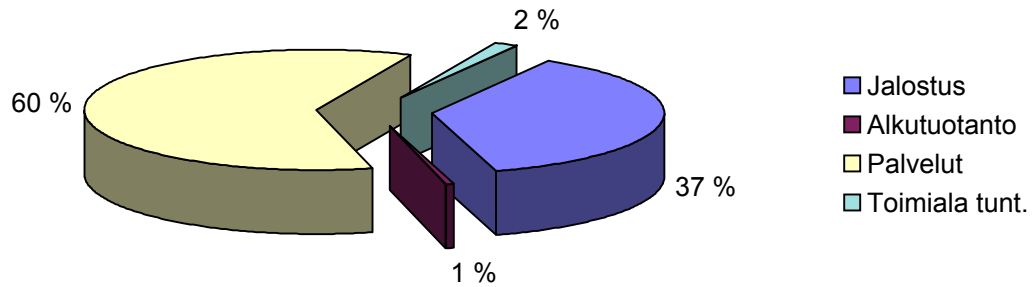
RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

TYÖPAIKKOJEN TOIMIALARAKENNE 1989-2000



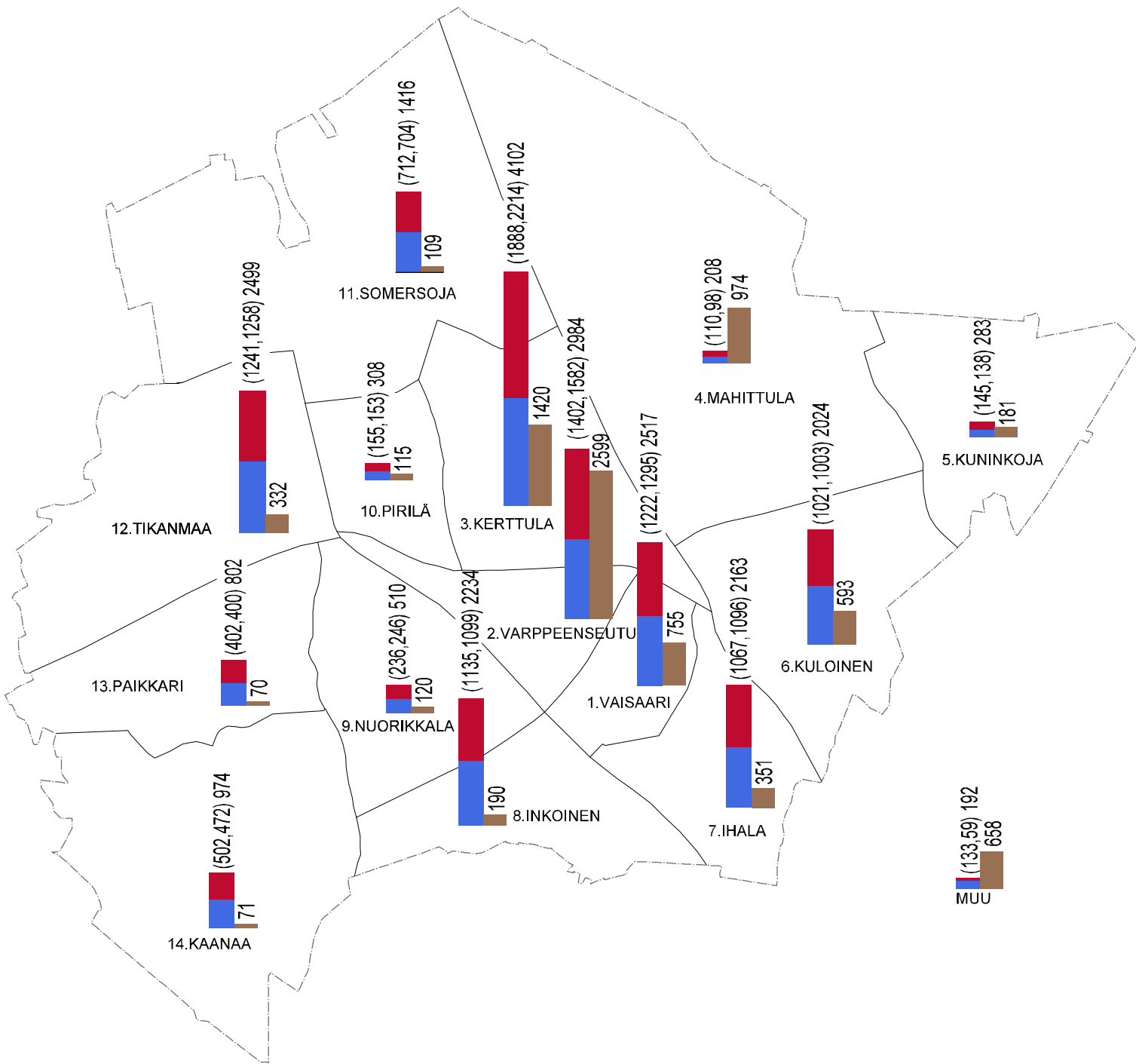
TYÖPAIKKOJEN TOIMIALARAKENNE 2000



RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

LIITE 7



VÄESTÖ KAUPUNGINOSITTAIN 2001

- YHTEENSÄ n. 23200 HENKEÄ

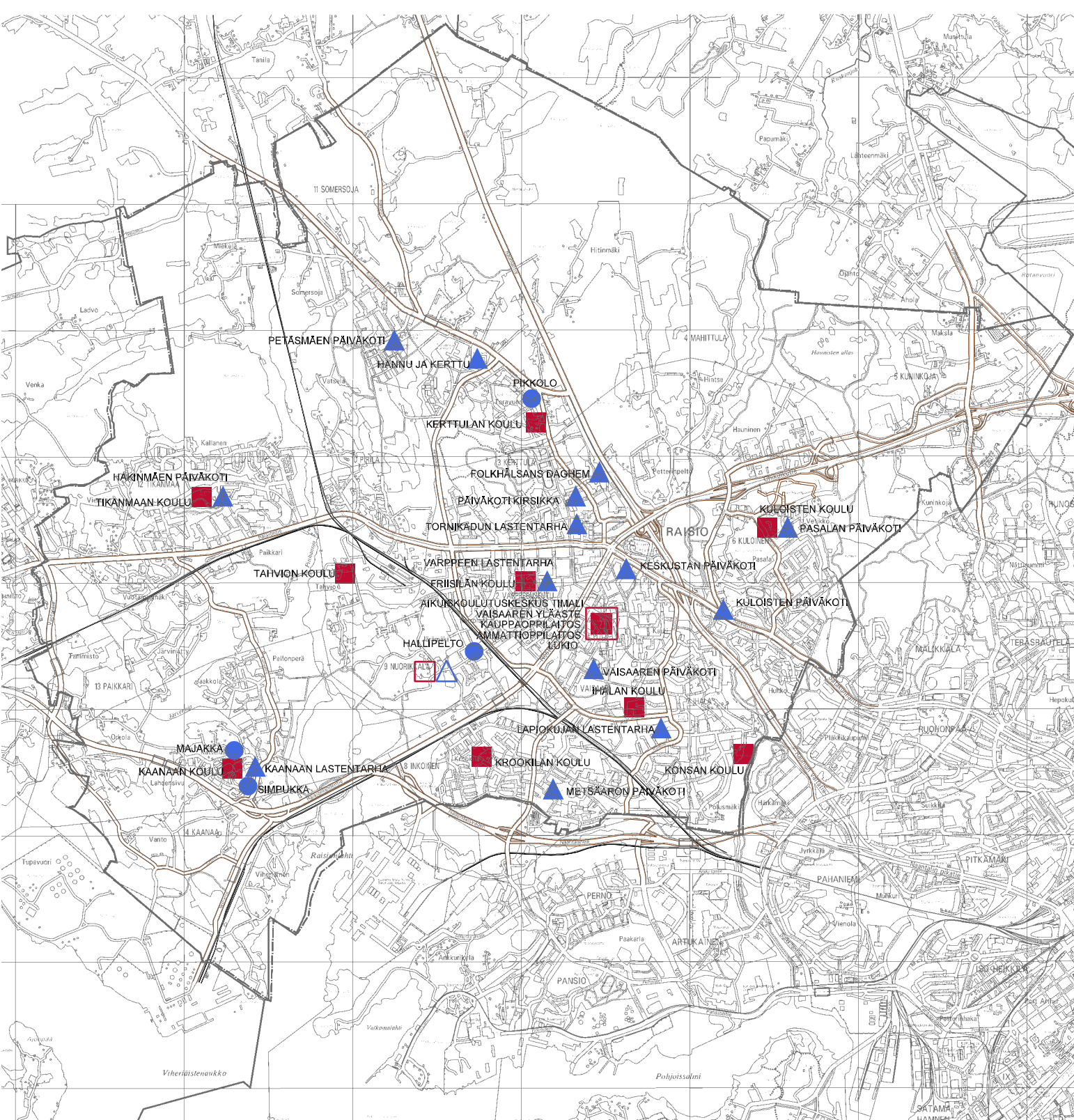
TYÖPAIKAT KAUPUNGINOSITTAIN 2000

- YHTEENSÄ n.8500 TYÖPAIKKAA



RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003



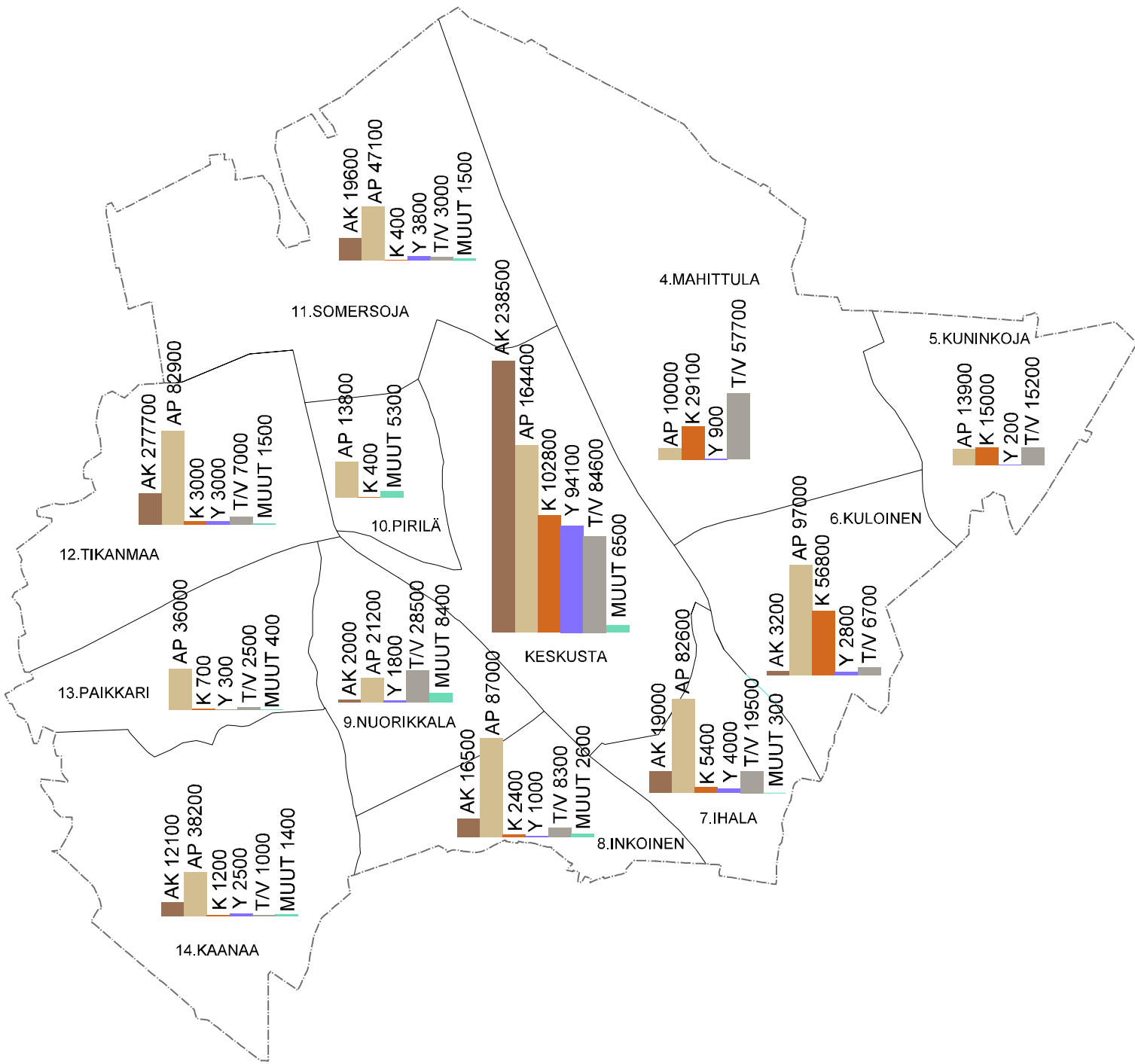
KOULUT JA PÄIVÄKODIT V. 2002

- KOULUKESKUS
- PERUSKOULUN ALA-ASTE
- PÄIVÄKOTI
- RYHMÄPERHEPÄIVÄKOTI
- VARAUKSET

RAISION YLEISKAAVA 2020

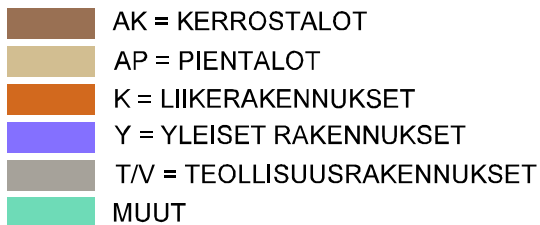
KAAVITUSOSASTO 29.9.2003

MITTAKAAVA 1:50000



RAKENNETTU KERROSALA KAUPUNGINOSITTAIN 31.12.2001

(1 mm = 5000 k-m²)

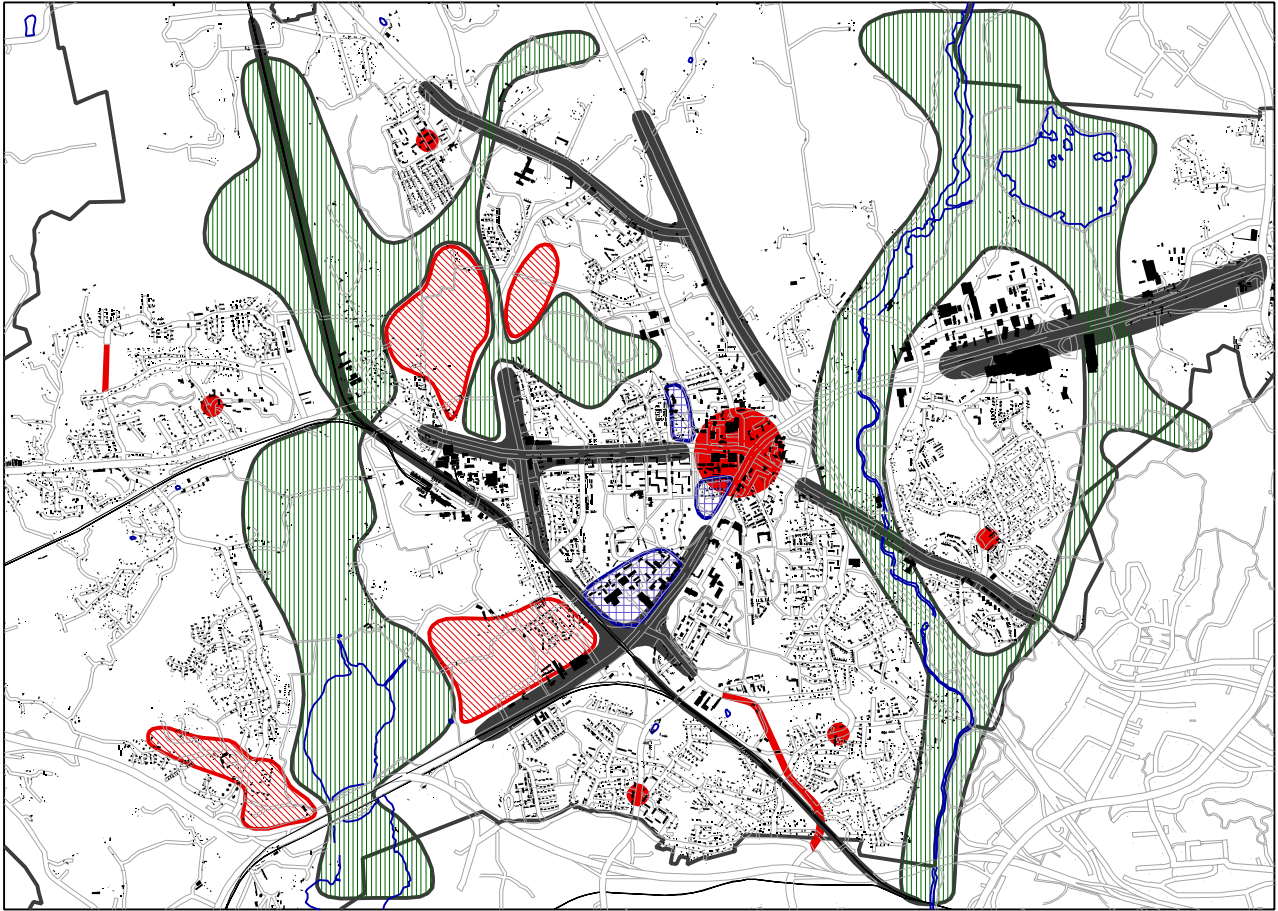


RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

MITTAKAAVA 1:50000

LIITE 10



**1. KAUPUNKIKUVALLINEN JA KAUPUNKI-
RAKENTEELLINEN ERITYISKOHDE:**

- OLEMASSAOLEVIEN PALVELUIDEN JA RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KEHITTÄMINEN OMALEIMAISEKSI JA ARVOSTETUKSI PAIKALLISKESKUKSEKSI
- TÄRKEÄ LIIKENNEVERKON TÄYDENNYS



3. UUDISRAKENTAMISALUEET:

- SIJAINNIN KORKEAT VAATIMUKSET TOTEUTUKSELLE
- AJANMUKAINEN MITOITUS (ASUNTOJAKAUMA/ AUTOPAIKAT)
- TONTINLUOVUTUSKRITEERIT / -KILPAILUT (LAATU/HINTA)
- KOKOILUKOHTTEET



5. ARVOKAS MAISEMA-ALUE:

- ASUNTORAKENTAMISEN YHTENÄINEN JA HILLITTY RAJAUTUMINEN NÄIHIN ALUEISIIN



2. KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSALUEET:

- KESKUSTA-ASUMISEN LAAJENTAMINEN
- TOIMINTOJEN KEHITTÄMINEN KESKUSTA-ALUEELLE SOPIVIKSI, MYÖS KAUPUNKIKUVALLISESTI



4. MERKITTÄVÄ MAISEMA- / LIIKENNEALUE:

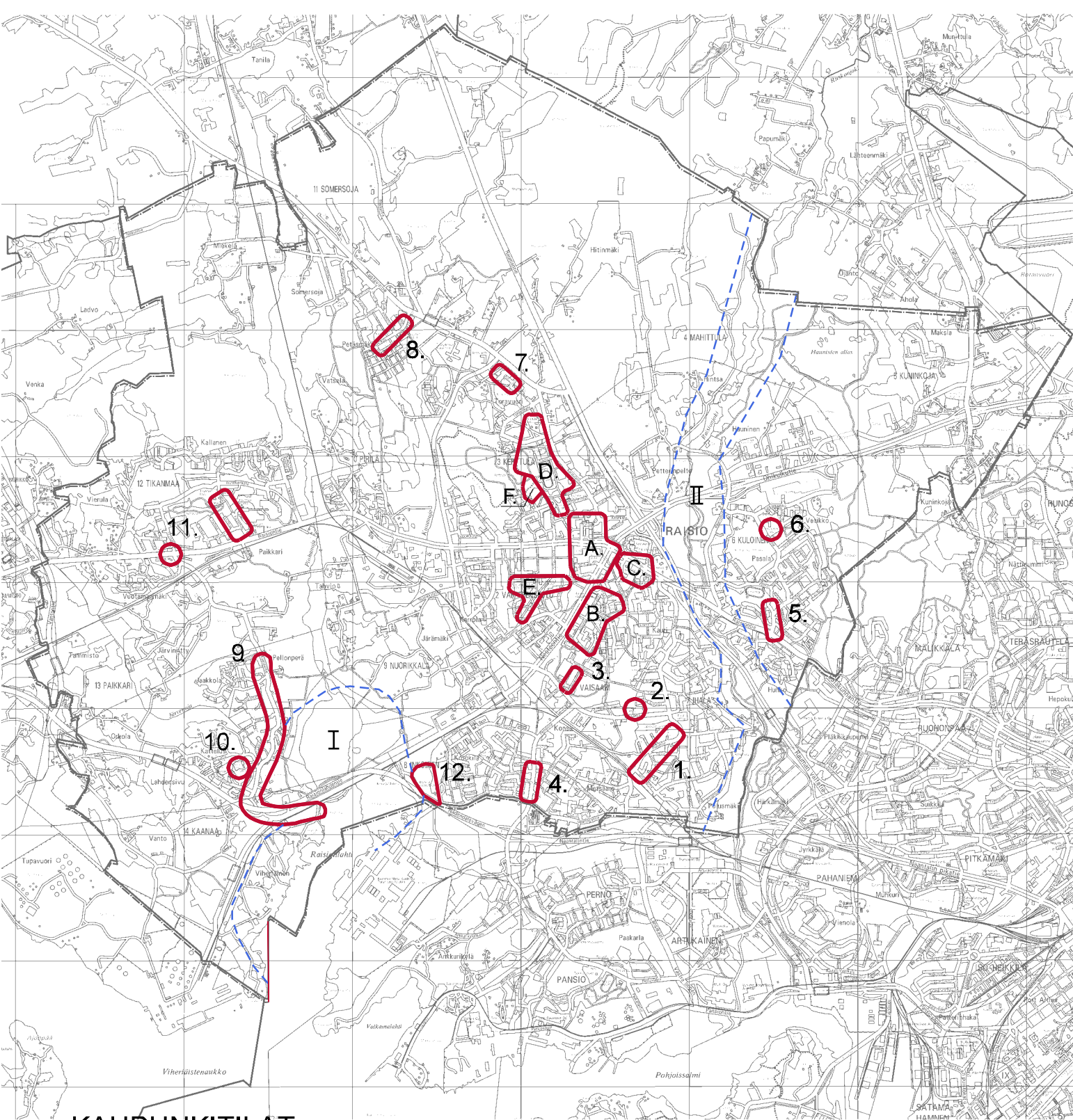
- TÄRKEÄT NÄKYMÄT
- IMAGO, KAUPUNKIRAKENTEELLINEN LUONNE
- SUOJAUTUMINEN MELULTA JA SAASTEILTA
- KAUPUNKISEUDULLISET PALVELUAKSELIT

RAISION KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUSOSASTO 09.06.1998
RAJAUKSIA TARKISTETTU 08.08.2001

KAUPUNKIKUVA-ANALYYSI

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVITUSOSASTO 29.9.2003



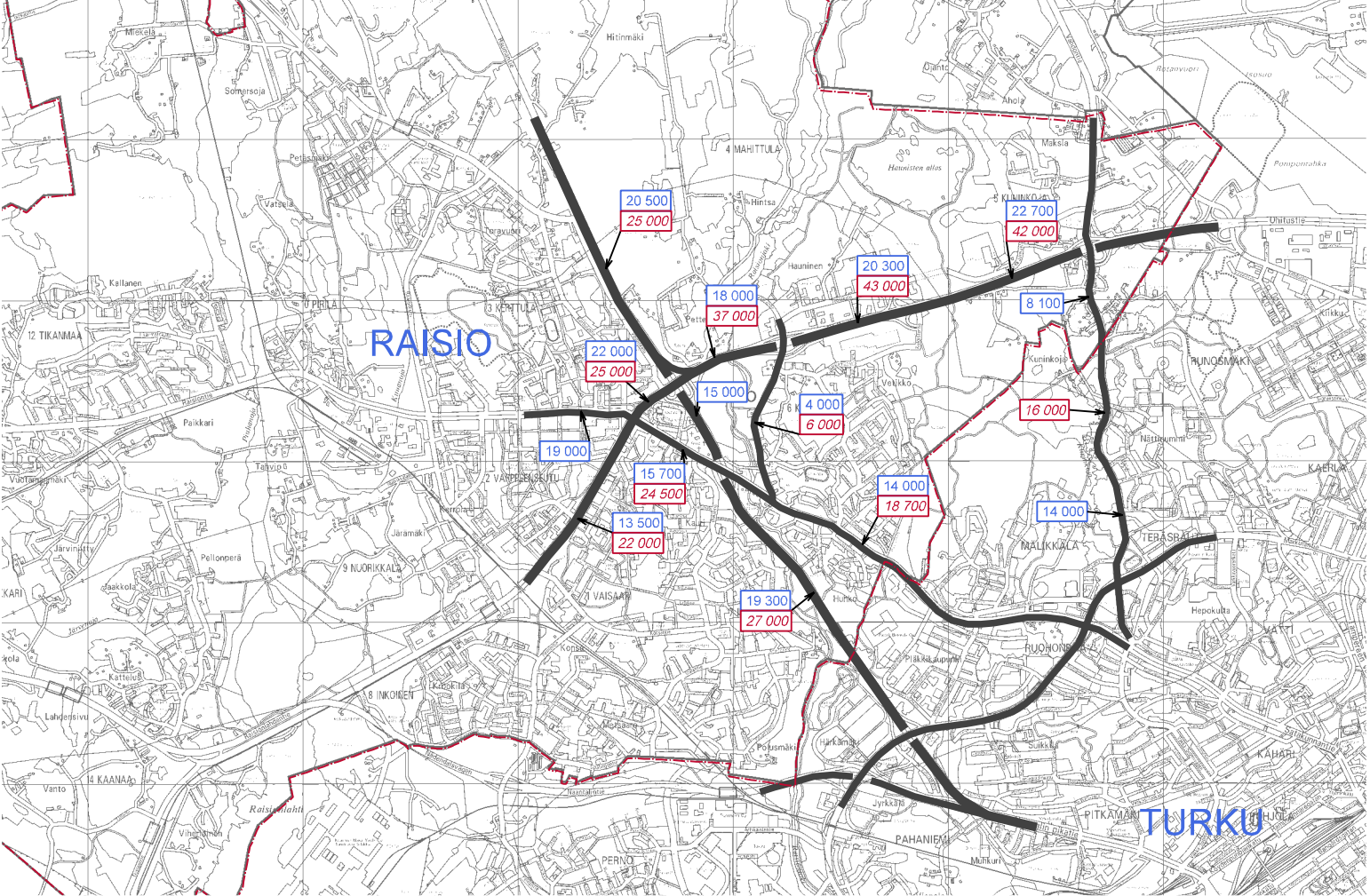
KAUPUNKITILAT

- A. LIIKEKESKUSTA
KAUPALLISUUDEN JA
ELÄVÄN KAUPUNKIKULTTUURIN KESKUSTA
- B. KOULUKESKUS
SIVISTYKSEN JA VIRKISTYKSEN KESKUSTA
- C. KIRKON JA
KAUPUNGINTALON EDUSTA
RAUHOITTUMISEN JA SEREMONIOIDEN KESKUSTA
- D. KERTTULA
URHEILUN KESKUSTA
- E. VARPPEENSEUTU
LASTEN KESKUSTA
- F. FRIISILÄ
PERINNEYMPÄRISTÖ

- 1. IHALANRAITTI
- 2. IHALAN KOULUNMÄKI
- 3. VAISAARI
- 4. INKOINEN
- 5. PASALANRAITTI
- 6. KULOISTEN KOULUNMÄKI
- 7. KOKINVUORI
- 8. PETÄSMÄKI
- 9. KAANAANRAITTI
- 10. KAANAAN KOULUNMÄKI
- 11. TIKANMAA - PAIKKARI
- 12. KROOKILA
- I RAISIONLAHTI
- II RAISIONJOKILAAKSO

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVITUSOSASTO 29.9.2003



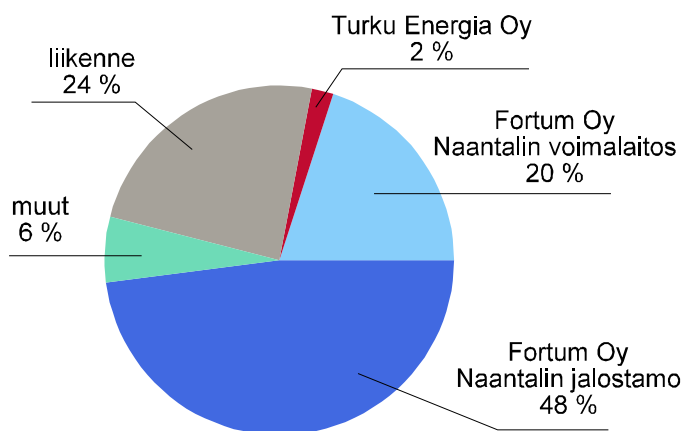
KESKEISTEN ALUEIDEN LIIKENNEMÄÄRÄT JA ENNUSTE

19 300 LIIKENNEMÄÄRÄT KVL 2002
29 600 LIIKENNEMÄÄRÄT KVL 2020

Lähde:

Liikennelaskennat, Raision kaupunki 2002

Tielaitoksen konelaskennat 2002



HIUKKASPÄÄSTÖJEN JAKAANTUMINEN TURUN SEUDULLA

Lähde:

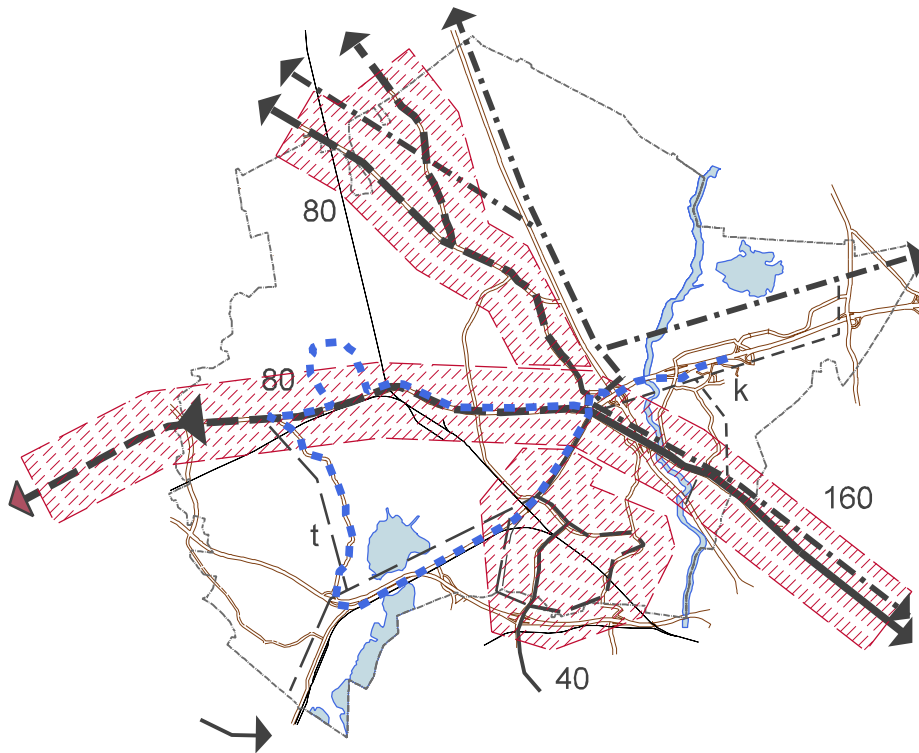
Turun seudun ilmansuojelun yhteistyöryhmä:
Turun kaupunkiseudun ilmanlaatu vuonna 2001

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOTUSOSASTO 29.9.2003

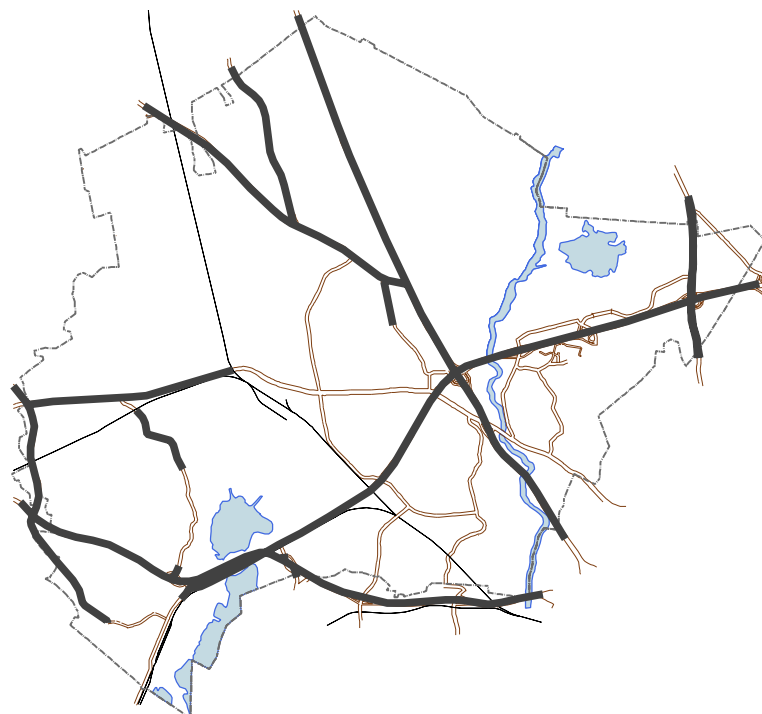
MITTAKAAVA 1:50000

LIITE 13



JULKISEN LIIKENTEEN REITIT V.2003

REITTI	80	VUOROPARIT/VRK
—	k	KOULULAISVUOROJA
- - -	t	TYÖMATKAVUOROJA
—	- - -	KAUKOLIIKENNE
▨	—	VAIKUTUSALUE (R=500m)
	—	RAISION PALVELULINJA

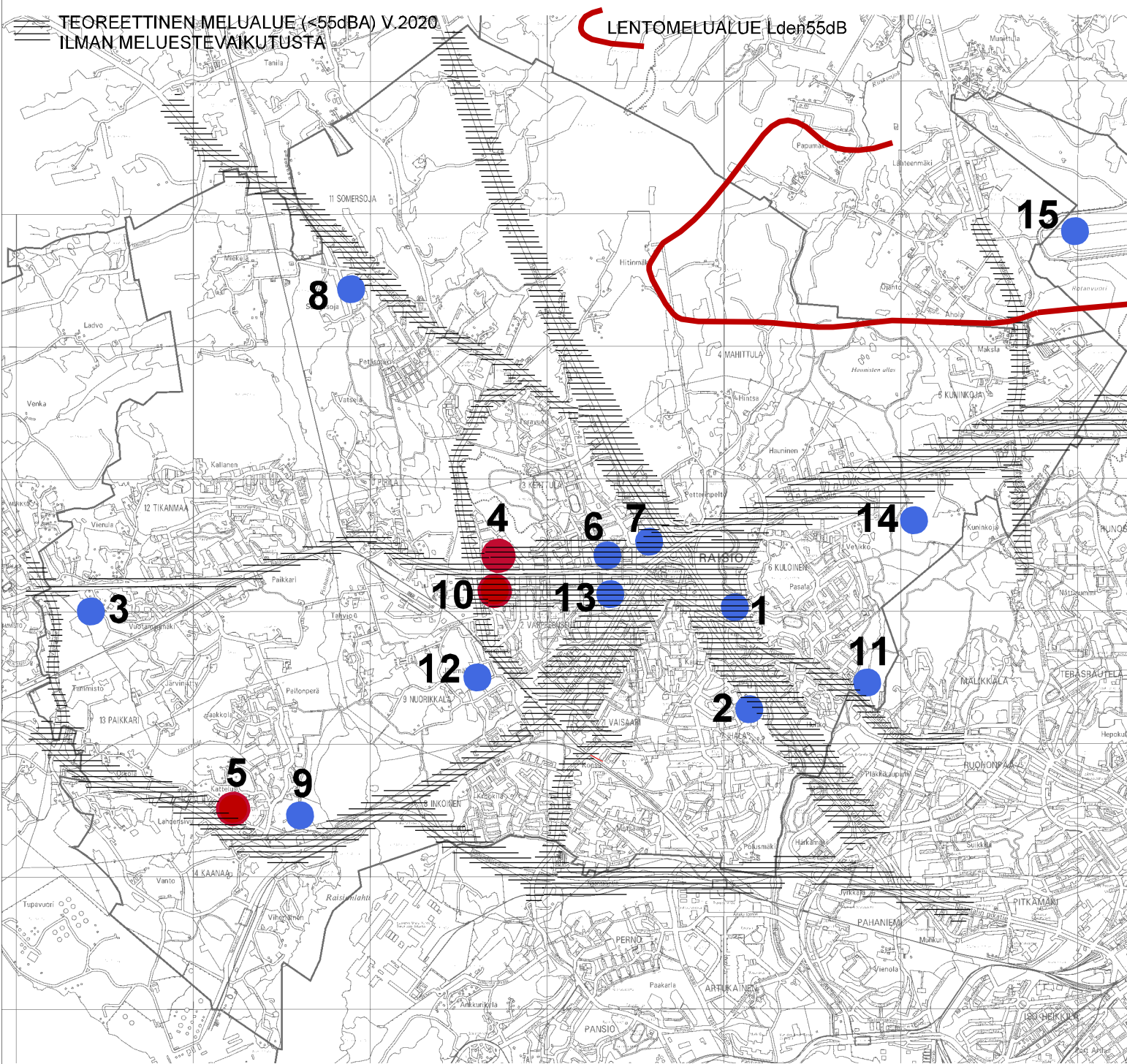


TIE- JA KATUVERKKKO

— VALTION TIE

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003



LIIKENNEMELUSELVITYS 2001-2020

KON-INS Kari Vehmas Oy 01.11.2001
KAAVOITUSOSASTO 11.01.2000

- AIKAISEMMAT MELUSELVITYSKOhteET JA TOTEUTUNEET MELUSUOJAIKSET
- AIKAISEMMAT MELUSELVITYSKOhteET

- 1 JERTAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
liikennemelu 14.6.1996
- 2 ITÄ-IHALAN ASEMAKAAVALUONNOS
liikennemelu 18.11.1996
- 3 TUUVAN ASEMAKAAVALUONNOS
liikennemelu 31.12.1996
- 4 KUUANKAARRE
liikennemelu 10.2.1997
- 5 KATTELUKSEN MELUSEURANTA VV.1995-1997
liikennemelu 2.10.1997
- 6 KESKUSTAN MELUSELVITYS 1
liikennemelu 30.4.1997
- 7 KESKUSTAN MELUSELVITYS 2
liikennemelu 30.4.1997
- 8 SOMERSOJANTIE 1
liikennemelu 21.1.1998

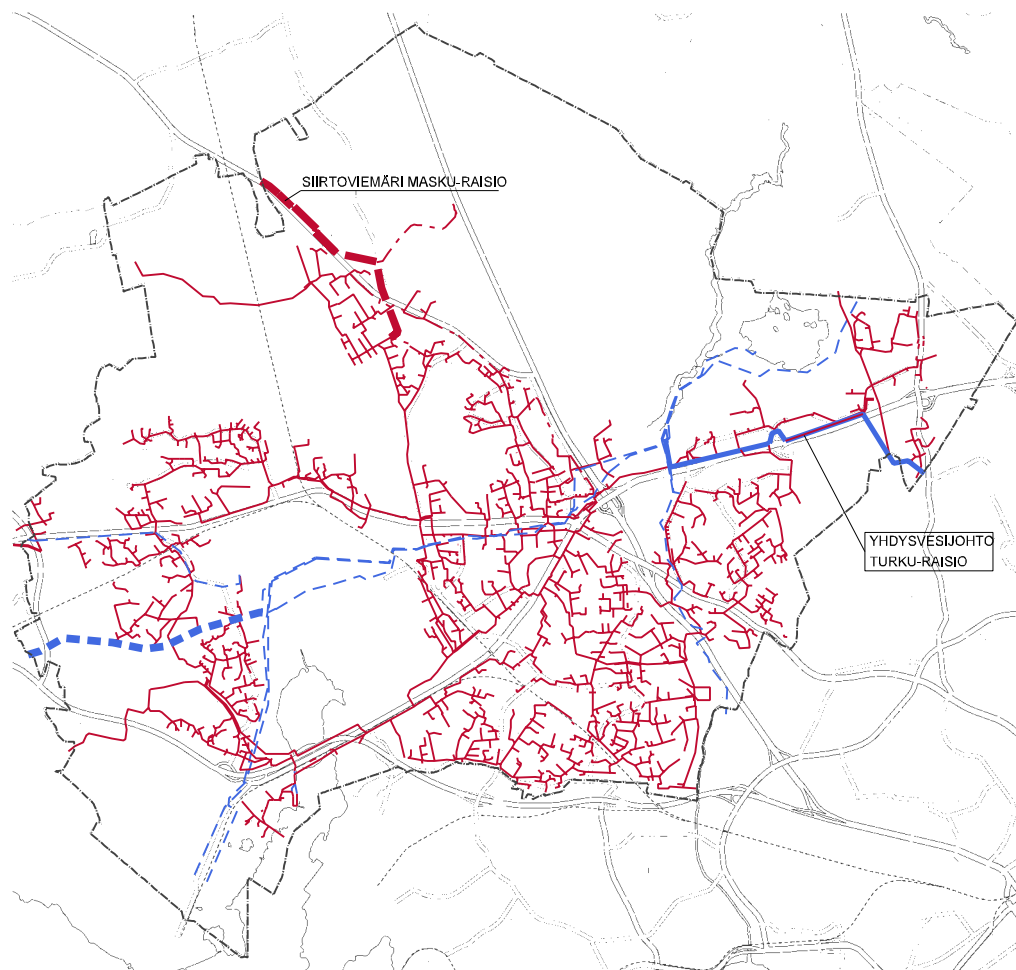
- 9 KAANAANRANNAN ALUE
liikennemelu 10.3.1998
- 10 FRÄLSINTIE
liikennemelu 11.1.1999
- 11 HEPOKANKARE 2/ASEMAKAAVALUONNOS
liikennemelu 16.3.1999
- 12 NUORIKKALANNIITTY 2/ASEMAKAAVAN MUUTOS
junaliikennemelu 25.3.1999
- 13 RAISION YDINKESKUSTAN ASEMAKAAVALUONNOS
liikennemelu 16.3.2000
- 14 TURUN JA RAISION RAJA-ALUEEN MAANKÄYTÖN
TARKASTELU MÄLIKKÄLÄSSÄ 27.08.1999
- 15 TURUN LENTOASEMA
lentomelu 29.3.1996

RAISION YLEISKAAVA 2020

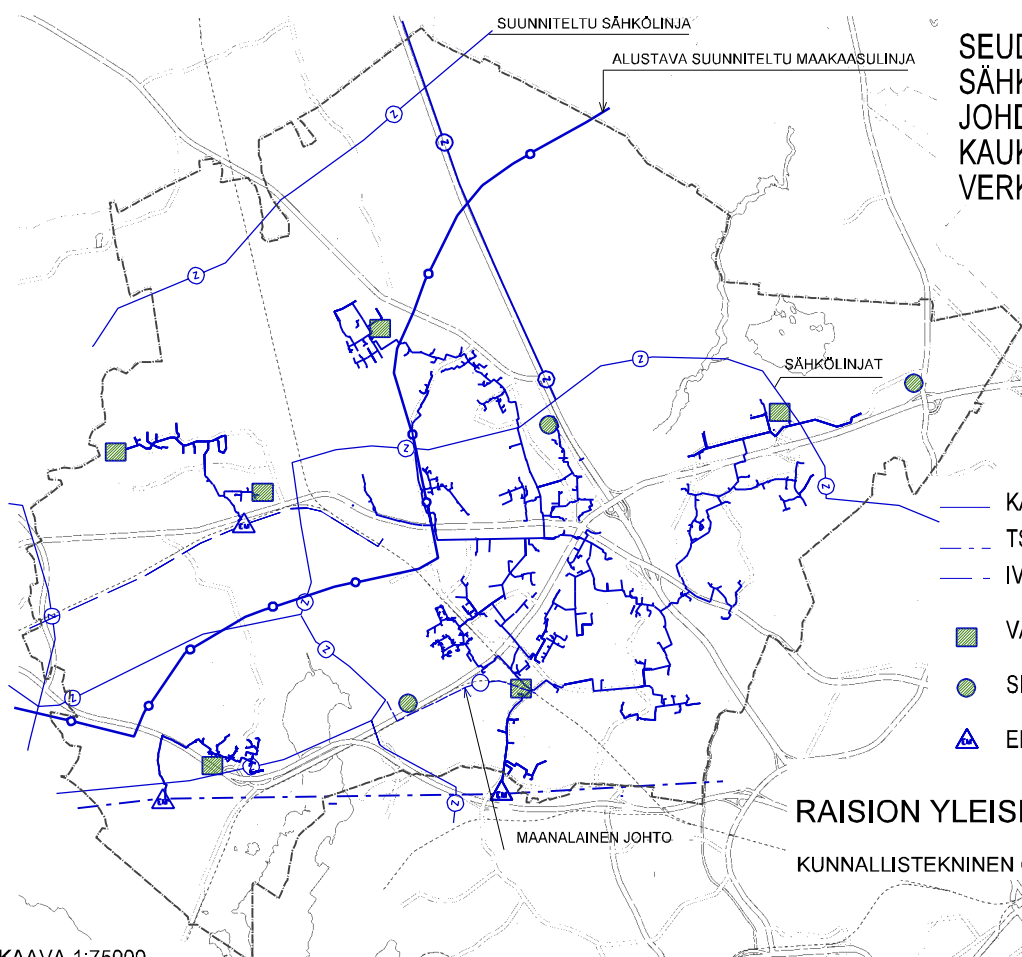
KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003, tark. 31.5.2004

MITTAKAAVA 1:50000

VESIHUOLTO

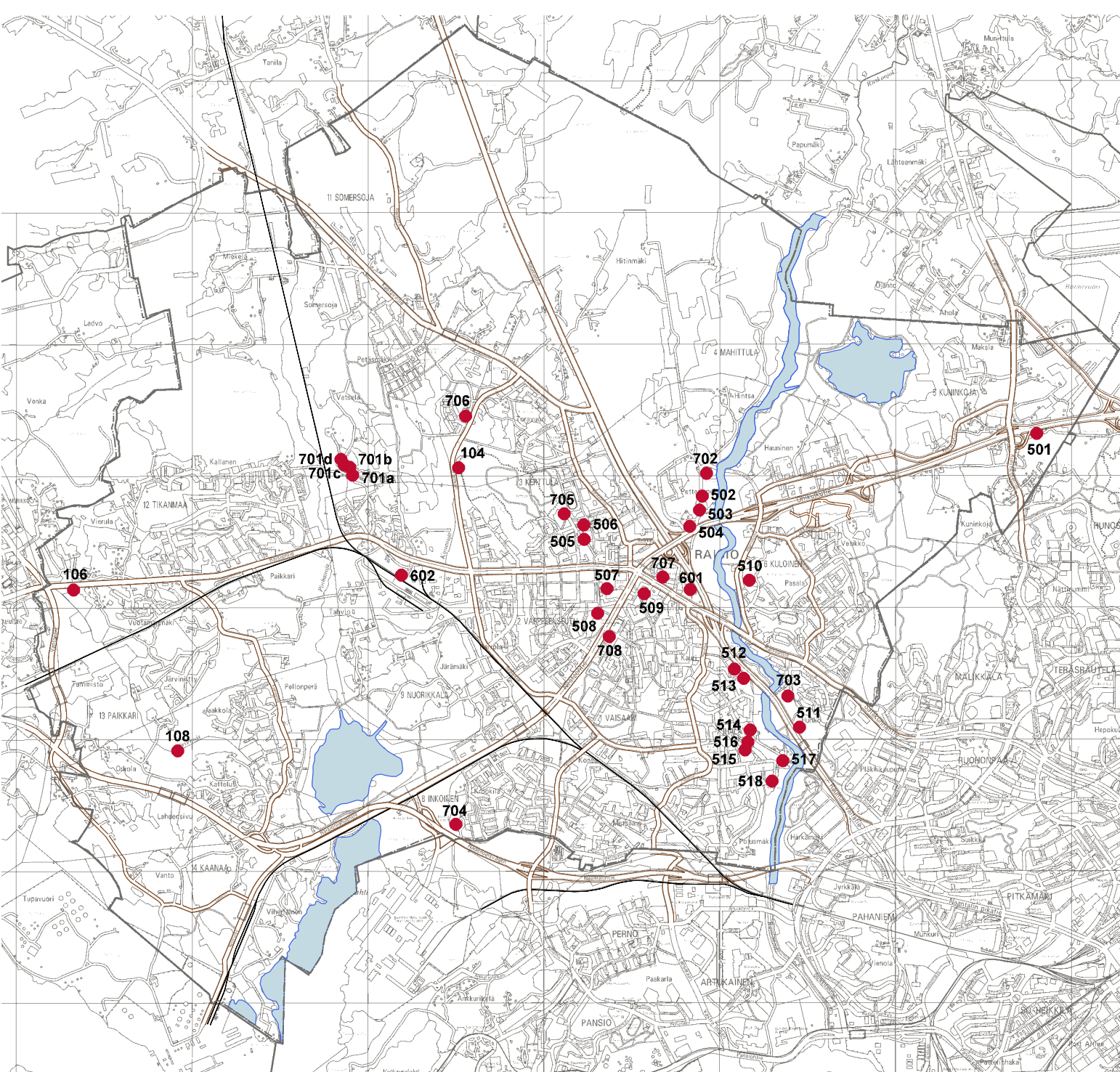


SEUDULLISET SÄHKÖ- JA MAAKAASU-JOHDOT SEKÄ KAUKOLÄMPÖ-VERKOSTO



RAISION YLEISKAAVA 2020

KUNNALLISTEKNINEN OSASTO 29.9.2003



MUINAISMUISTOKOhteet

- | | |
|--|---|
| 104 Kerttulan Kuanvuoren päihinälehto | 516 Ihalan Siirin tilan polttokenttäkalmisto |
| 106 Tikanmaan Vierulan vankkasaraesiintymä | 517 Ihalan Mullin tilan rautakautinen asuinpaikka |
| 108 Kaanaan vankkasaraesiintymä | 518 Ihalan kansakoulun rautakauden lopun ruumiskalmisto |
| 501 Kuninkojen kivikautinen asuinpaikka | 601 Raision kirkko |
| 502 Mahittulan Isokummalan kuppikivet 1 | 602 Raision asema |
| 503 Mahittulan Isokummalan kuppikivet 2 | 701 Vatselan kyläkokonaisuus |
| 504 Mahittulan Tuomalan polttokenttäkalmisto ja kuppikivet | 701a Vähätalon päärakennus ja aitta |
| 505 Kerttulan Hulvelan kuppikivet | 701b Uuman ylistupa ja vanhan Uuman kellari |
| 506 Kerttulan Hulvelan rautakautiset asuinpaikat | 701c Ali-Isotalon päärakennus |
| 507 Varpeenseudun Tasalanhovin kuppikivet | 701d Yli-Isotalon päärakennus ja kellari |
| 508 Varpeenseudun Lumparlanpuiston kuppikivet | 702 Hintsa |
| 509 Vaisaaren Pappilanmäen rautakautinen polttokenttäkalmisto | 703 Huhko |
| 510 Kuloisten Kimalistonmäen Kriminsodan aikaiset tykkipatterit | 704 Krookila |
| 511 Kuloisten Huhkon rautakautinen polttokenttäkalmisto | 705 Friisilä ja Kylä-Klemelä |
| 512 Ihalan Papinkallion rautakautinen polttokenttäkalmisto tai asuinpaikka | 706 Metsäsylytlylä |
| 513 Ihalan Häivälän rautakautinen polttokalmisto | 707 Kaupungintalo |
| 514 Ihalan Linnasmäen rautakautinen kalmisto ja mahdollinen linnavuori | 708 Kirjasto-auditorio |
| 515 Ihalan Siirin tilan rautakautinen asuinpaikka tai kalmisto | |

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOTUSOSASTO 29.9.2003, tark. 7.4.2004,
tark. 31.5.2004

LUONTOKOhteet

RAUHOITETUT ALUEET JA KOhteet

SIIRTOLOHKARE	5.3.1926
MÄNTY	30.5.1962
TAMMI	1.10.1964
KAKSI LEHMUSTA	22.3.1976
MÄNTY	23.12.1976
MÄNTYPUURYHMÄ	29.12.1978
RAISIONLAHTI	17.8.1984
PÄHKINÄSAARI	17.3.1988
JÄRVINIITYN LEHTOALUE	17.3.1988
KULLANVUORI	19.12.1990
KAKSI KUUSTA	28.8.1995

MAAKUNTAKAAVA- JA YLEISKAVAEHDOTUKSEN LUONNONSUOJELUALUEET JA -KOhteet

- SL1 RAISIONLAHTI, LINTUVESIOHJELMAAN KUULUVA ALUE
- SL2 RAISIONJOKILAAKSO, VIJELY- JA KULTTUURIMASEMA-ALUE
- SL4 KALLASTENVUOREN LEHTO
- SL8 KULLAVUOREN LAKIALUE JA LUONNONSUOJELUALUE
- SL9 KULLAVUOREN YMPÄRISTÖ JA LUONNONSUOJELUALUE
- SL20 VIERULAN VANKKASARAESIINTYMÄ
- SL21 KAANAANMAAN VANKKASARAESIINTYMÄ
- SL25 PAPPILAN MÄNTYPUUTARHA JA MÄNTY

LINTUVESIEN SUOJELUOHJELMAN MUKAINEN ALUE

LOUNAIS-SUOMEN YMPÄRISTÖKESKUS 2001: PERINNEMASEMA

LUONNONSUOJELULAIN, METSÄLAIN JA VESILAIN MUKAISET LUONTOKOhteet RAISIOSSA (LUONTO- JA MAISEMA- TUTKIMUS LEHTOMAA, MAJURI - LEHTOMAA 1998) :

- LUONNONSUOJELULLA SUOJELTAVAT KOhteet:
 1. PALOVUOREN JALOPUUHYLLY
 2. KALLASTENVUOREN JALOPUULEHTO
 3. JÄRVENNIITUN POHJOISPUOLINEN JALOPUULEHTO
 4. JÄRVENNIITUN KESKIOSAN JALOPUULEHTO
 5. KALLASTENVUOREN PÄHKINÄLEHTO
 6. SOMERSOJAN ETELÄINEN PÄHKINÄLEHTO
 7. KUUVANVUOREN PÄHKINÄLEHTO
 8. SOMERSOJAN POHJOINEN PÄHKINÄLEHTO
 9. POPPELIKUJAN TAMMI

- METSÄ- JA VESILAIN KOhteet:
 10. JOKKISEN POHJOINEN PURO
 11. JOKKISEN ETELÄINEN PURO
 12. KALLASTENVUOREN PURO
 13. SOMERSOJAN PUROLAAKSON LÄNSIPÄÄ
 14. SOMERSOJAN PUROLAAKSON ITÄPÄÄ
 15. MIEKELÄN POHJOINEN LAMPI
 16. PALOVUOREN KORPI
 17. VIHERRÄISEN TAMMILEHTO
 18. VANTON LEHTORINNE
 19. PIRILÄN LEHTO
 20. JÄRVENNIITUN POHJOISOSAN JYRKÄNTENALUSLEHTO
 21. JÄRVENNIITUN KESKIOSAN LEHTO
 22. VESITORINMÄEN ETELÄPUOLINEN LEHTO
 23. VESITORINMÄEN POHJOISPUOLINEN LEHTO
 24. RUSKON RAJAN VUORIJALVALAIKKU
 25. RAISIONJOKIVARREN POHJOINEN LEHTO
 26. RAISIONJOKIVARREN KESKIMMÄINEN LEHTO
 27. RAISIONJOKIVARREN ETELÄINEN LEHTO
 28. SOMERSOJAN LEHTOLAIKKU
 29. KULOISTEN METSÄN LEHTORINNE
 30. HAUNISTEN METSÄN LEHTORINNE
 31. JÄRMÄEN KALLIO
 32. NUORIKKALAN AMFIBOLIITTIALUEEN KALLIOKETO
 33. VESITORINMÄEN KALLIOT
 34. KIMALISTONMÄEN POHJOINEN KALLIO
 35. KULOISTEN METSÄN ETELÄINEN LOUHIKKO
 36. KULOISTEN METSÄN POHJOINEN LOUHIKKO
 37. KALLASTENVUOREN LÄNTINEN RÄME
 38. KIMALISTONMÄEN ITÄINEN SUOLAIKKU
 39. KIMALISTONMÄEN LÄNTINEN SUOLAIKKU
 40. KERTTULAN ETELÄINEN SUOLAIKKU
 41. KERTTULAN KESKIMMÄINEN SUOLAIKKU
 42. KERTTULAN POHJOINEN SUOLAIKKU
 43. KUUVANVUOREN SUO
 44. KALLASTENVUOREN NEVA

RAISION KESKIKAUPUNKIALUEEN EKOLOGISET KÄYTÄVÄT (LEHTOMAA, RANTANEN 1996): MONIMUOTOINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖ

LIITO-ORAVIEN ESIINTYMISALUE (BIOTA BD v. 2003)

MAHDOLLINEN LIITO-ORAVIEN ESIINTYMISALUE (BIOTA BD v. 2003)

LEPAKKOKARTOITUKSEN ARVOKKAIMMAT, I-LUOKAN, KOhteet (TMI KIEKUMÄ, v. 2003)

LUONTOKOhteiden MÄÄRITTELYJÄ JA RAJAUKSIA:

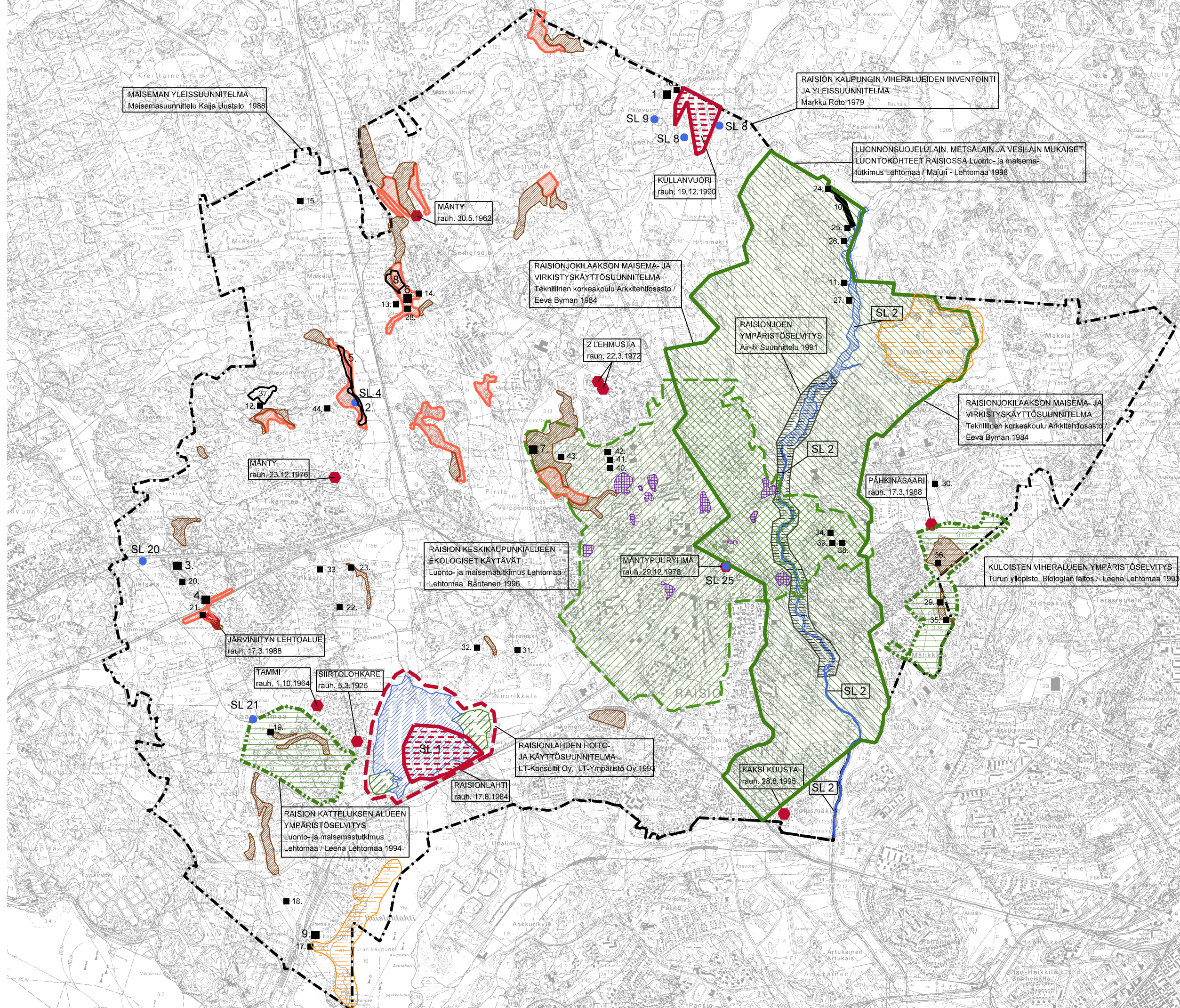
- Nuorikkalan vahvistettu osayleiskaava
- Asemakaavat

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003, tark. 7.4.2004

LUONTOKOhteet

MITTAKAAVA 1:33 000



MAISEMAN YLEISSUUNNITELMA
Mäisemasuunnittelu Kaija Uustalo, 1988

RAISION KAUPUNGIN VIHERALUEIDEN INVENTOINTI
JA YLEISSUUNNITELMA
Markku Roto 1979

LUONNONSUOJELULAIN, METSÄLAIN JA VESILAIN MUKAISET
LUONTOKOhteet RAISIOSSA Luonto- ja maisema-
tutkimus Lehtomaa / Majuri - Lehtomaa 1998

MÄNTY
rauh. 30.5.1962

KULLANVUORI
rauh. 19.12.1990

RAISIONJOKILAAKSON MAISEMA- JA
VIRKISTYSKÄYTTÖSUUNNITELMA
Teknillinen korkeakoulu Arkkitehtiosasto /
Eeva Byman 1984

RAISIONJOEN
YMPÄRISTÖSELVITYS
Air-Ix Suunnittelu 1991

2 LEHMUSTA
rauh. 22.3.1972

RAISIONJOKILAAKSON MAISEMA- JA
VIRKISTYSKÄYTTÖSUUNNITELMA
Teknillinen korkeakoulu Arkkitehtiosasto /
Eeva Byman 1984

MÄNTY
rauh. 23.12.1976

RAISION KESKIKAUPUNKIALUEEN
EKOLOGISET KÄYTÄVÄT
Luonto- ja maisematutkimus Lehtomaa /
Lehtomaa, Rantanen 1996

MÄNTYPUURYHMÄ
rauh. 29.12.1978

PÄHKINÄSAARI
rauh. 17.3.1988

KULOISTEN VIHERALUEEN YMPÄRISTÖSELVITYS
Turun yliopisto, Biologian laitos / Leena Lehtomaa 1993

SL 20

JÄRVINIITYN LEHTOALUE
rauh. 17.3.1988

TAMMI
rauh. 1.10.1964

SIIRTOLOHKARE
rauh. 5.3.1926

SL 21

RAISIONLAHDEN HOITO-
JA KÄYTTÖSUUNNITELMA
LT-Konsultit Oy, LT-Ympäristö Oy 1993

RAISIONLAHTI
rauh. 17.8.1984

RAISION KATTELUKSEN ALUEEN
YMPÄRISTÖSELVITYS
Luonto- ja maisematutkimus
Lehtomaa / Leena Lehtomaa 1994

KAKSI KUUSTA
rauh. 28.8.1995

SL 2

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAIVOITUSOSASTO 29.9.2003, tark. 7.4.2004

RAISION KULTTUURIYMPÄRISTÖ

JA VANHA RAKENNUSKANTA

RAKENNUSKANNAN ARVOTTAMINEN

VANHA RAKENNUSKANTA

Lähde: Tapio Laaksonen ym., Raison kulttuuriympäristö ja vanha rakennuskanta, Jyväskylä 1997.

Teos liittyy Varsinais-Suomen rakennuskulttuuri -sarjaan (osa 5. Raisio)

Em. teoksen pohjalta rakennusten arvottamisen suorittanut Raision kaupungin kaavoitusosasto v.2001, 2003

No. TILAN NIMI Kylä RN:o / kaup-osa-kortteli-tontti (tilojen nimet ja kiinteistötunnukset on päivitetty kiinteistörekisterin mukaisiksi elokuussa 2001)

I VAISAARI	V KUNINKOJA	VII IHALA	X PIRILÄ	XIII PAIKKARI
1. 1-138-1	1. ALHO Kuloinen 1:70	1. ANNALA Ihala 1:31	1. HAKALA I Vatsela 1:13	1. ALPPILA I Kuloinen 2:8
2. TYYNELÄ Pappila 5:1	2. HONKANEN Hauninen 2:88	2. 7-706-9	2. KOIVUNIEMI Pirilä 2:89	2. ALPPILA II Kuloinen 2:9
II VARPEENSEUTU	3. KANKARE II Kuloinen 1:630	3. 7-752-4	3. KOTILINNA Pirilä 2:23	3. 13-1308-9
1. KAUPPALA Kalkkila 1:11	4. KARJALA Hauninen 2:69	4. 7-751-8	4. MÄNTYHARJU Pirilä 2:28	4. ANTOLA Polusmäki 1:29
2. 2-261-2	5. KIVIMÄKI Kuloinen 1:667	5. 7-761-4	5. PELTOLA Vatsela 2:17	5. ANTTILA Krokila 1:166
3. LEPOMÄKI Kerttula 6:64 (purettu)	6. LOUHOS Pahaniemi 3:14	6. RAUTATIEALUE Polusmäki 1:7	6. VÄHÄPIRILÄ Pirilä 1:72	6. HUVILA Kuloinen 2:45
4. 2-261-1	7. METSÄRANTA I Kuloinen 8:13	7. KNUUTI Ihala 4:301	7. PIUHANNIITY Artukainen 1:15	7. JUTILA Pirilä 1:16
5. NIEMELÄ Kalkkila 1:6	8. PELTOLA Pahaniemi 1:107	8. KETOLA Kuloinen 4:6	8. SEPPÄLÄ Vatsela 1:7	8. KANKARE Ihala 3:241
6. 2-260-8	9. PÄIVÖLÄ Kuloinen 1:1	9. KIVELÄ Ihala 1:39	9. KOKKOKALLIO Artukainen 1:13	9. KANKARE Tahvio 3:24
7. 2-263-1	10. RAUHAMÄKI Kuloinen 1:10	10. KIVIMÄKI Ihala 4:62	10. VUORENPÄÄ Pirilä 2:9	10. KOSKENOJA Hauninen 7:1
III KERTTULA	11. SAMMALKALLIO Raunistela 5:4	11. KNUUTI Ihala 4:301	11. PÄÄTALO Vatsela 1:57	11. LATOMÄKI Tahvio 3:88
1. AALTO Petäsmäki 1:27 (purettu)	12. VUORELA Kuloinen 1:672	12. KOIVUMÄKI Polusmäki 1:10	12. WADZELA Vatsela 2:81	12. ANTTILA Krokila 1:166
2. 3-3003-1	VI KULOINEN	13. KOJOMÄKI Ihala 4:179	13. YLINEN Vatsela 2:86	13. MYLLYLÄ Metsäsylltylä 2:4
3. HAAVIKKO Kerttula 5:22	1. AARRELA Kuloinen 1:350	14. KONSE Ihala 3:247	XI SOMERSOJA	14. POUKAMAA Mälikkälä 1:30
4. HIETAMÄKI Kerttula 1:25	2. FRIDHEM Mälikkälä 3:58	15. KOTIMÄKI Ihala 4:8	1. ALHO Toravuori 1:20	15. RINTELÄ Tahvio 3:100
5. KAUPPI Kerttula 1:122	3. 6-628-16	16. KOTIRINNE Polusmäki 1:19	2. HEVOTTULA I Kerttula 1:105	16. TAMMIMÄKI Mahittula 17:2
6. 3-316-14	4. HARJULA Kuloinen 1:652	17. LEHTILÄ Ihala 3:64	3. ISOSUON TIE Miekela 1:26	17. TÖRMÄLÄ Pahaniemi 1:166
7. 3-357-6	5. HUHKO Mälikkälä 3:53	18. LEHTISÄMÄKI Ihala 4:124	4. KANKARE Mälikkälä 7	18. URHOLA Mälikkälä 1:19
8. KUUVUVA Kerttula 5:103 (purettu)	6. IMPIVAARA Kuloinen 1:39	19. LEHTOLA Ihala 1:172	5. KAUNISTO Petäsmäki 1:26	XIV KAANAA
9. AITTAMÄKI Kerttula 2:86	7. 6-671-2	20. LINNOLA Ihala 4:39	6. KIVIMÄKI Petäsmäki 1:7	1. HAHDENNIEMI Hahdenniemi 1:25 (purettu)
10. LÄHDEMÄKI Kerttula 1:16	8. KAJALA Kuloinen 1:131	21. MATTILA Ihala 4:35	7. KOIVISTO Petäsmäki 1:25	2. 14-L1401
11. MARJAMÄKI Kerttula 5:95	9. KANNISTO Kuloinen 1:48	22. METSOLA Ihala 4:20	8. METSOLA Miekela 1:25	3. HAHDENNIEMI Tahvio 2:39
12. 3-392-3	10. KATAJAMÄKI Kuloinen 1:74	23. METSÄMÄKI Ihala 4:53	9. SANTALAHTI Miekela 1:23	4. 14-1440-1
13. 3-3040-4	11. 6-6068-5	24. VÄHÄ-MULLI Ihala 1:285	10. MÄNTYLÄ Somersoja 1:5	5. KALLIOLA Krokila 1:17
14. MÄIHÄMÄKI Kerttula 7:5	12. KOIVULA Kuloinen 1:114	25. MÄKIRINNE Ihala 1:27	11. ORVO Miekela 1:29	6. 14-1450-3
15. 3-347-5 (purettu)	13. KOIVULEHTO Kuloinen 1:149	26. 7-714-3	12. PELLONSIVU Somersoja 1:23	7. KIVINIEMI Mälikkälä 1:41
16. NURMELA Kerttula 5:75 (purettu)	14. KOIVUMÄKI Kuloinen 5:13	27. 7-748-10	13. PIHLAJAMÄKI Metsäsylltylä 2:3	8. KOTIRINNE I Tahvio 1:33
17. 3-3036-1	15. KUUSELA Kuloinen 1:102	28. PELLONPERÄ Kuloinen 1:51	14. PIUHANPIRTTI Mälikkälä 1:73	9. SIIRI Ihala 2:134
18. RAADELMA Mahittula 1:15 (purettu)	16. LAITTINEN Hauninen 9:45	29. PERTTILÄ Ihala 1:47	15. SANTALA Miekela 1:1	10. KUKKULA Vaisaari 1:6
19. 3-3016-2	17. LUKKARILA Kuloinen 1:588	30. SIIRI Ihala 2:134 (purettu)	16. VUORENPÄÄ Petäsmäki 1:19	11. 14-1414-2
20. 3-316-7	18. 6-631-12 (purettu)	31. POLUSMÄKI Polusmäki 1:127	17. SOMERSOJAN YLISTALO Somersoja 1:143	12. LAHDELMA Krokila 1:32
21. 3-315-9 (purettu)	19. 6-674-3	32. RUNOLINNA Ihala 4:14	XII TIKANMAA	13. LAHDENSIVU II Metsäaro 1:83
22. TOIVOLA Kerttula 1:24	20. METSÄMÄKI Kuloinen 5:20 (purettu)	33. 7-791-1	1. ARO Pappila 2:34	14. LEHTISÄMÄKI Pirilä 1:74
23. TORAVUORI Toravuori 1:33	21. MÄNNISTÖ Kuloinen 1:670	34. UUSITALO Ihala 1:284	2. HENTI Kerrola 4:2	15. LIETSANNIITY Turun kaupunki 15:1
24. VIIK Kerttula 5:12 (purettu)	22. MÄNTYMÄKI Kuloinen 1:47	VIII INKOINEN	3. KAPPO Pappila 2:32	16. MAIJALA Kuloinen 2:18
25. VUORENPÄÄ Kerttula 1:13 (purettu)	23. 6-633-5 (purettu)	1. AUNELA Ihala 4:47	4. KURKANMÄKI Immanen 1:23	17. METSÄKALLIO Tahvio 3:64
IV MAHITTULA	24. 6-607-1	2. ELLIVAARA Ihala 4:80	5. METSÄRINNE Ihala 3:229	18. METSÄMÄKI Vaisaari 2:26
1. AITTALA Mahittula 5:12	25. PÄIVÄRINNE Kuloinen 1:42	3. ERKKILÄ Ihala 4:71	6. PAIKKARI Ristimäki 1:9	19. METSÄRANTA Kuloinen 2:30
2. ALARÄIJÄLÄ Mahittula 1:144	26. 6-649-1	4. JAACKOLA Ihala 4:59	7. 12-114-3	20. METSÄRINNE Vaisaari 2:11
3. HAAPALA Mahittula 2:6	27. PÄIVÖLÄ Kuloinen 1:37	5. KEMPPILÄ Kempillä 1:39	8. TÖLLINMAA Kerttula 1:86	21. 14-1409-5/6
4. HAAPASALO Mahittula 2:4	28. 6-643-5	6. KESÄLÄ Kempillä 1:19	9. UUSIKASTU Kuloinen 1:539	22. ORKOLA Inkoinen 2:6 (purettu)
5. HINTSA Mahittula 2:30	29. 6-676-6	7. KROOKILA Krokila 1:159	10. VIERULA Kerrola 1:48	23. PELLONKULMA Pirilä 2:13
6. HINTSA Mahittula 2:30	30. 6-635-4	8. LEPOLA Krokila 1:14	XIII PAIKKARI	24. PERTTALANMAA Turun kaupunki 31:7
7. ISOKUMMALA Mahittula 4:50	31. SEPPÄLÄ Kuloinen 1:4	9. METSÄRINNE Ihala 4:66	1. ALPPILA I Kuloinen 2:8	25. PUISTOLA Vaisaari 2:3
8. JOKIÄYRÄS Mahittula 4:16	32. SILLANPÄÄ Kuloinen 4:3	10. MÄNTYMÄKI Inkoinen 2:8	2. ALPPILA II Kuloinen 2:9	26. PÄHKINÄMÄKI I Kuloinen 2:78
9. KARLEPYÄ Mahittula 2:20	33. VUORENTAUSTA Kuloinen 1:40	11. SALMELA Ihala 4:48	3. 13-1308-9	27. 14-1408-1 (purettu)
10. KAERLA Hauninen 10:21	34. VUORILINNA Kuloinen 1:45	IX NUORIKKALA	4. ANTOLA Polusmäki 1:29	28. RIIHIMÄKI Krokila 1:145
11. KIVELÄ Mahittula 2:2	35. YLISOINI Hauninen 2:80 (purettu)	1. KAUNISTO Tahvio 3:47	5. ANTTILA Krokila 1:166	29. TALMO Kuloinen 2:47
12. KUUSELA Mahittula 1:163	36. 6-641-1	2. KOTIRANTA Nuorikkala 3:5	6. HUVILA Kuloinen 2:45	30. TAMMILEHTO Metsäaro 1:8
13. SANTANIEMI Mahittula 2:8		3. MÄNNISTÖ Kerrola 1:16	7. JUTILA Pirilä 1:16	31. 14-1420-8
14. SUOLAHTI Mahittula 2:10		4. 9-917-1	8. KANKARE Ihala 3:241	32. UUSITALO Kultaranta 2:21
15. VÄHÄKUMMALA Mahittula 4:32		5. RAUTATIEALUE Kalkkila 1:3	9. KANKARE Tahvio 3:24	33. VANTO Polusmäki 1:132
		6. 9-901-2	10. KANKARE Tahvio 3:24	34. VUORELA Ihala 1:153
		7. TAHVION KANSAKOULU Tahvio 2:3		
		8. RAUTATIEALUE Ristimäki 1:4, Kalkkila 1:3		

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

RAISION KULTTUURI- YMPÄRISTÖ JA VANHA RAKENNUSKANTA

RAKENNUSKANNAN ARVOTTAMINEN

MITTAKAAVA 1:33 000

VANHA RAKENNUSKANTA
Lähde: Tapio Laaksonen ym., Raision kulttuuri-
ympäristö ja vanha rakennuskanta, Jyväskylä 1997.
Teos liittyy Varsinais-Suomen rakennuskulttuuri-
sarjaan (osa 5. Raisio). Em. teoksen pohjalta raken-
nusten arvottamisen suorittanut Raision kaupungin
kaavoitusosasto v.2001, 2003

RAKENNUSTEN ARVOTTAMINEN

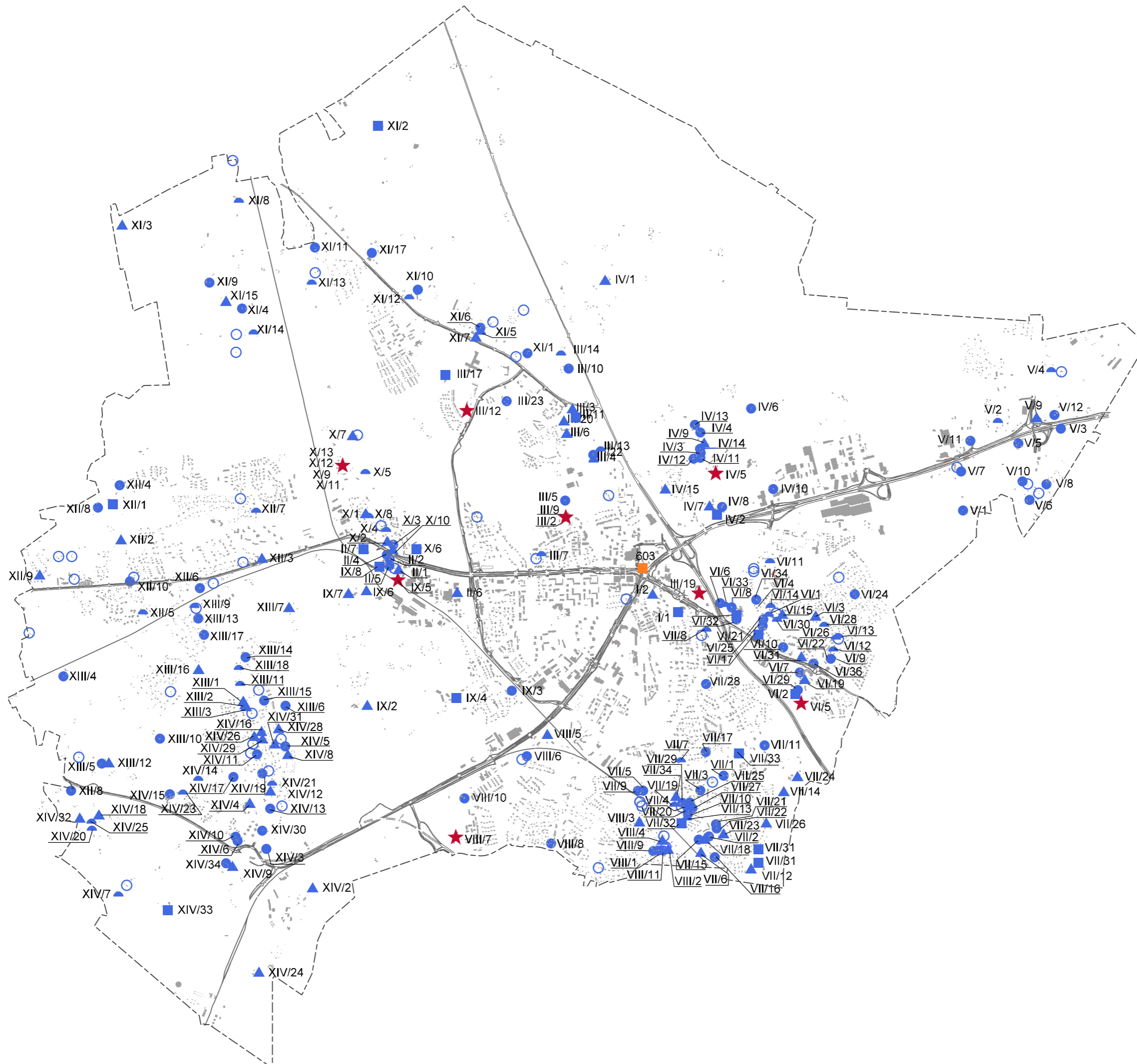
- ★ VALTAKUNNALLISESTI JA MAAKUN-
NALLISESTI ARVOKAS KOHDE
- PAIKALLISESTI ARVOKAS KOHDE
- ▲ PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ KOHDE
- MILJÖÖN KANNALTA ARVOKAS KOHDE
- ◐ VÄHEMMÄN MERKITYKSELLINEN KOHDE
- KULTTUURILAUTAKUNNAN, MUSEO-
IRASTON JA RAISIO SEURAN JATAI
RAISION KAUPUNGIN JA MAAKUNTA-
MUSEON VV. 1980-1992 SUORITTAMIA
RAKENNUSINVENTOINNIN KOHTEITA
(JOITA EI OLE HUOMIOITU EDellä
LUETELLUISSA KOHTEISSA).
Kohdetta ei ole numeroitu.

SUOJELTAVAT TEKNISET LAITTEET JA YKSITYISKOHDAT

- 603 VANHAN RAUMANTIEN
- BETONIPÄÄLLYSTEINEN OSA

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003, tark.31.5.2004



UUDET RAKENTAMISEN ALUEET JA RESERVIALUEET

MITTAKAAVA 1:33 000

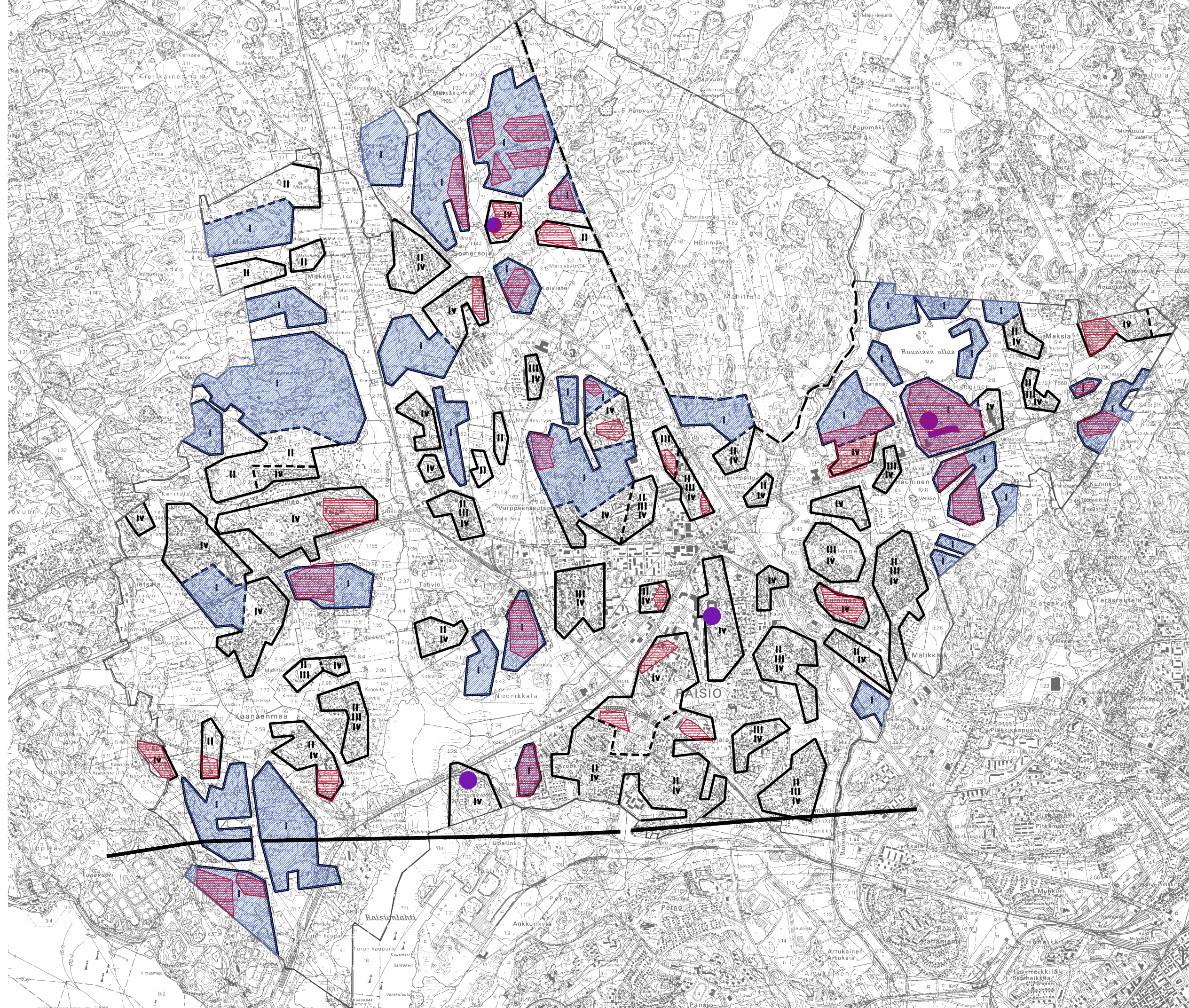


RAISION YLEISKAAVA 2020









KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003, tark 7.4.2004

KALLIORAKENTAMISEN KANNALTA EDULLISET ALUEET

MITTAKAAVA 1:33 000



MERKINTÖJEN SELITYS

-  LÄHTÖAINEISTON POHJALTA RAJATTU ALUE, JOKA SOVELTUU PÄÄOSILTAAN HYVIN KALLIORAKENTAMISEEN. ALUEEN SISÄLLÄ ON VIELÄ KALLIORAKENTAMISEEN HUONOMMIN SOVELTUVIA OSIA, JOIDEN TARKEMPI RAJAUS TAPAHTUU JATKOSUUNNITTELUN JA -TUTKIMUSTEN YHTEYDESSÄ.
-  TARKASTELUN ULKOPUOLELLE RAJATTU ALUE
-  KALLIORAKENTAMISTA VÄHÄN TAI EI LAINKAAN RAJOITTAVIA TEKNISIÄ TEKIJOITÄ
-  KALLIO-OLosuHTEET
 - kallion laatu
 - kallioinnin topografia
-  MAAPERÄ JA POHJAVESI
 - maakerrosten peittävä kallioipinta
 - savialueet, painumariskialueet
 - pohjavedenpinta
-  RAKENNUKSET JA RAKENTEET
 - olemassa olevat rakenteet
 - maanalaiset tilat
 - muut rakenteet
- HUOM! EM. TEKIJÄT EIVÄT KUITENKAAN POISSULJE KALLIORAKENTAMISMAHDOLLISUUTTA
-  RAKENNETTU KALLIOTILA
-  EHDOTETTU ALUEVARAUS MAANALAISELLE KALLIORAKENTAMISELLE
 - Aiotunneleiden vaatimat alueet voivat ulottua rajauksen ulkopuolelle

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVITUSOSASTO 29.9.2003

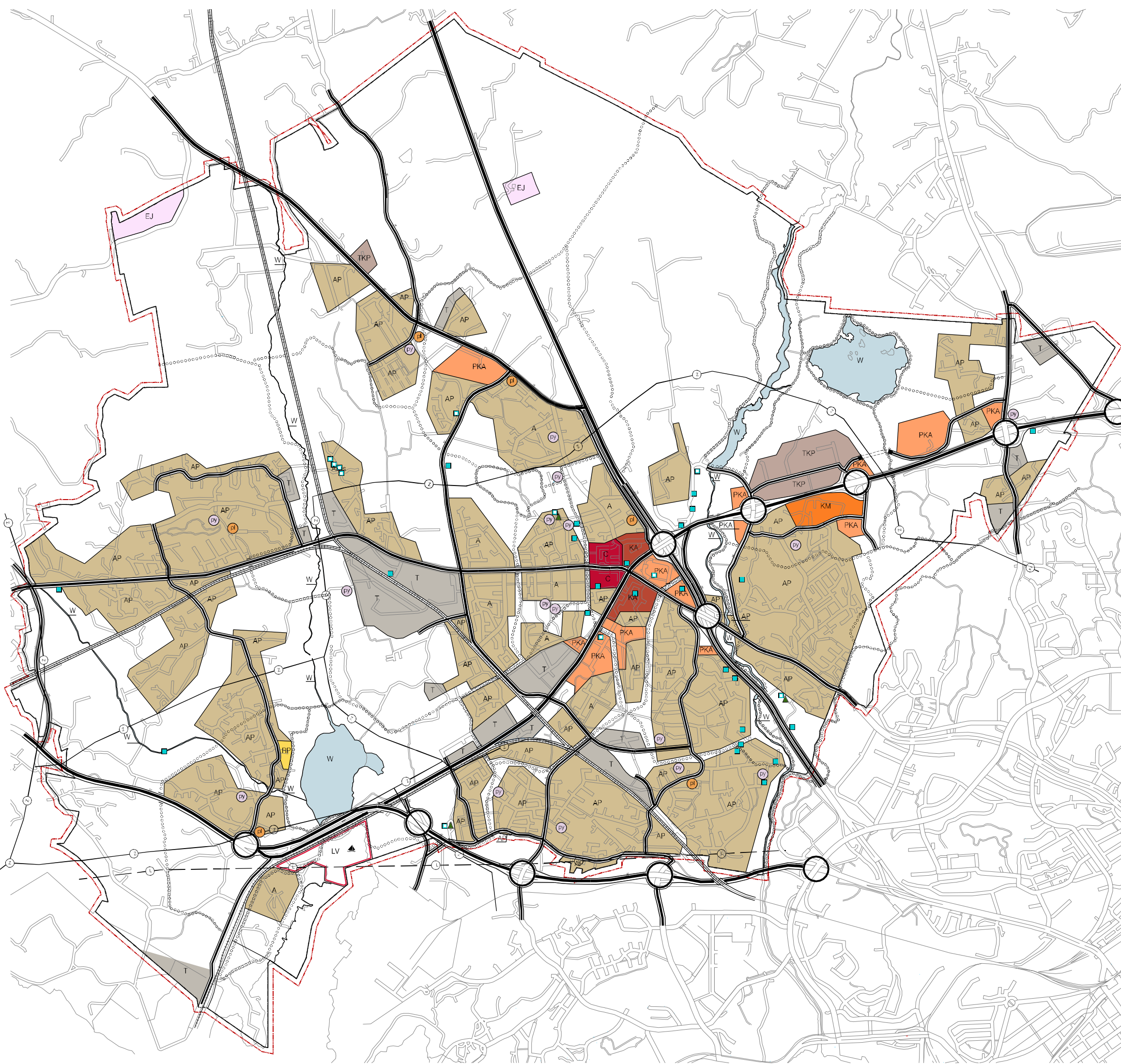
RAISIO

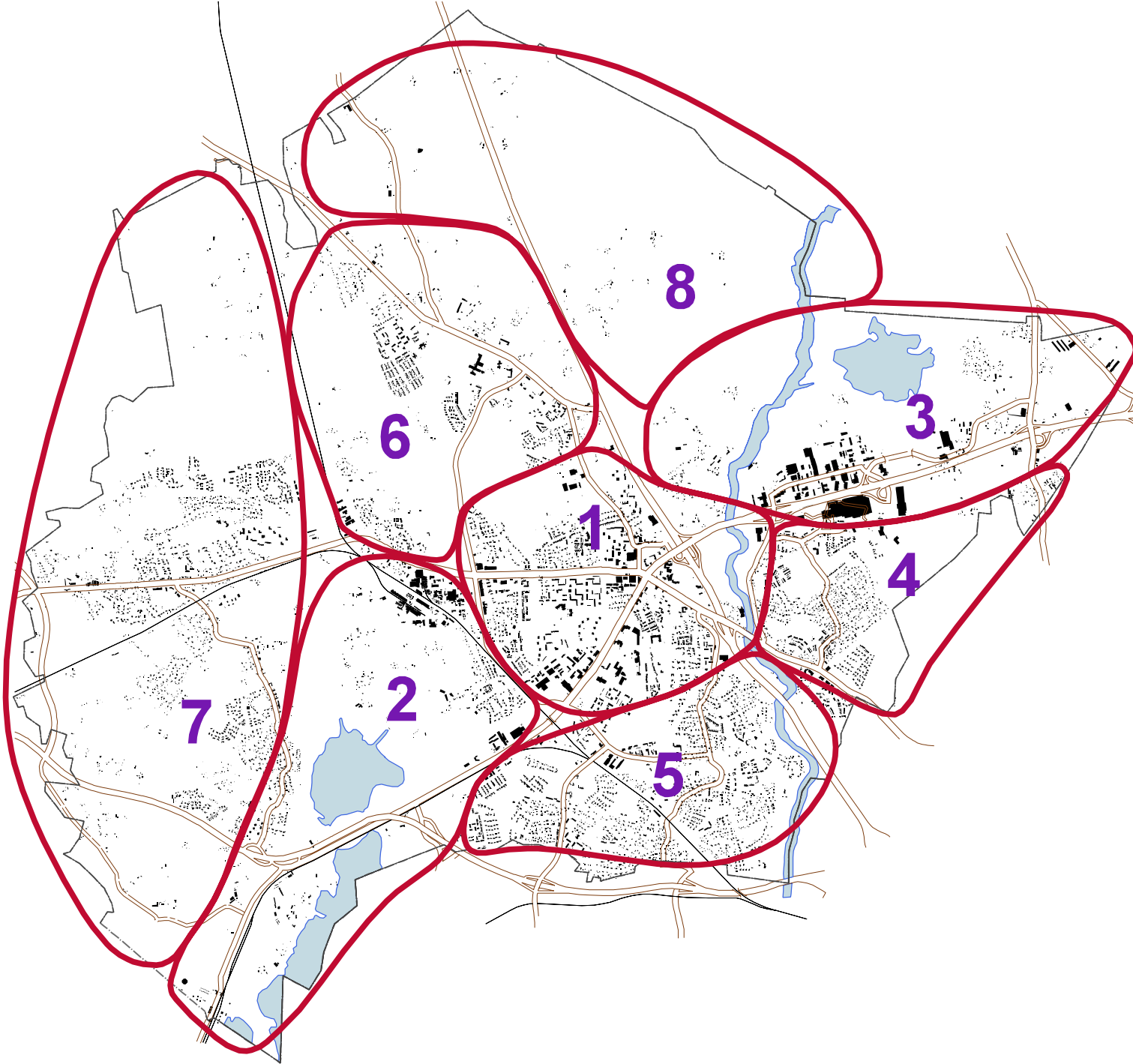
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ YLEISKAAVAMERKINNÖIN

MITTAKAAVA 1:33000

Rakennettujen alueiden merkinnät:

C	Ydinkeskustan alue.
KA	Asumispainotteinen keskusta- toimintojen alue.
PKA	Yksityisten ja julkisten palvelujen alue.
KM	Vähittäiskaupan suuryksikköalue.
TKP	Tuotannon ja kaupallisten palvelujen alue.
A	Pääkäytöltään asumisen alue.
AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
T	Teollisuus- ja varastoalue.
LV	Vesiliikenteen alue.
RP	Siirtolaputarha-alue.
EJ	Jätteenkäsittelyalue.
W	Vesialue.



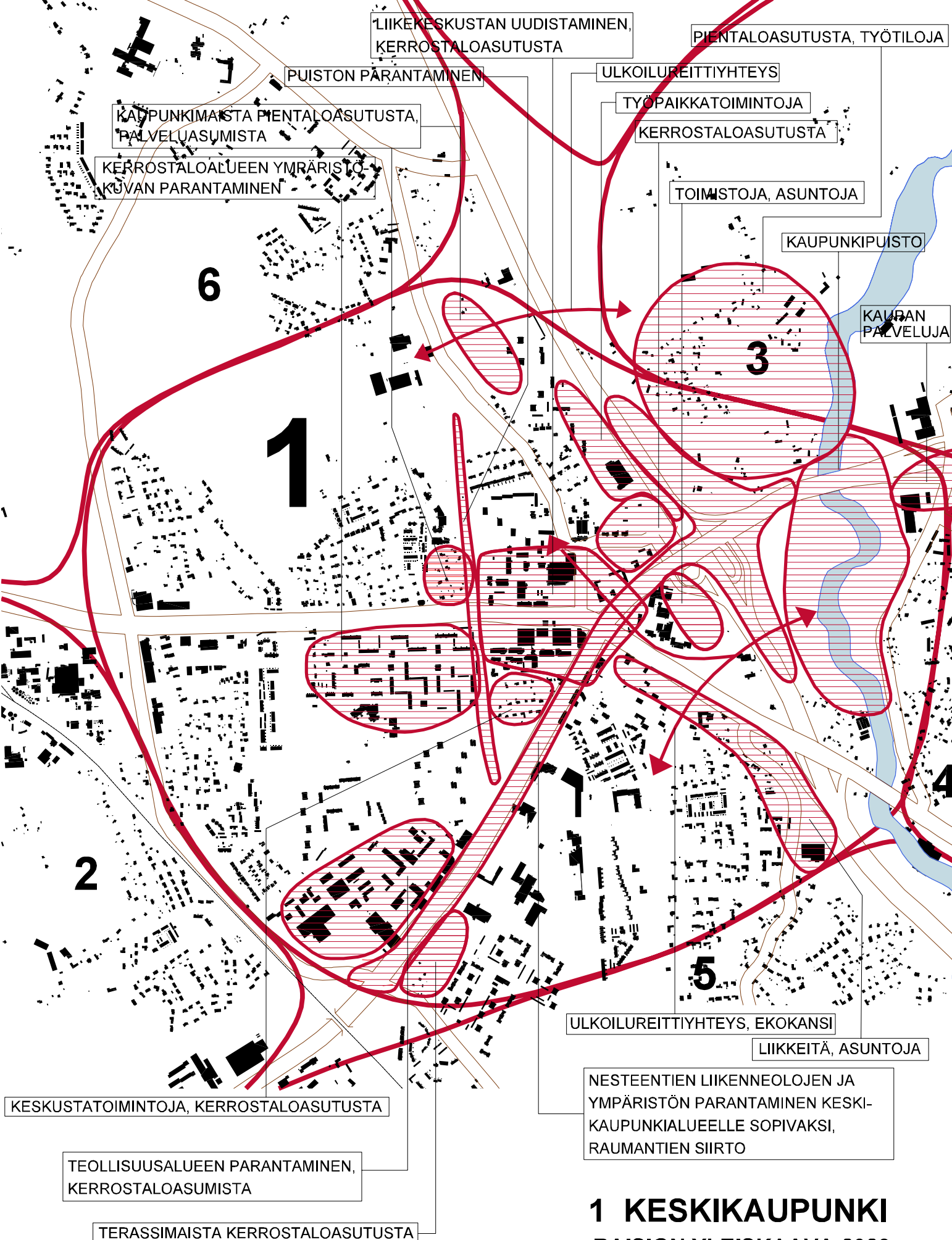


ERILUONTEISET OSA-ALUEET

- 1 KESKIKAUPUNKI
- 2 MERENRANTA-ALUE
- 3 E 18-TIEN (OHIKULKUTIEN) YMPÄRISTÖ
- 4 RAJAMETSÄ
- 5 PUUTARHA-ASUTUS
- 6 ASUNTORYHMÄT, MAATALOUSALUEET, YRITYSKYLÄT
- 7 OMAKOTI- JA MAATALOUSALUEET
- 8 METSÄVYÖHYKE

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003, tark. 7.4.2004



LIIKEKESKUSTAN UUDISTAMINEN,
KERROSTALOASUTUSTA

PIENTALOASUTUSTA, TYÖILOJA

PUISTON PARANTAMINEN

ULKOILUREITTIYHTEYS

KAUPUNKIMAISTA PIENTALOASUTUSTA,
PALVELUASUMISTA

TYÖPAIKKATOIMINTOJA

KERROSTALOASUTUSTA

KERROSTALOALUEEN YMRÄRISTÖ
KUVAN PARANTAMINEN

TOIMISTOJA, ASUNTOJA

KAUPUNKIPUISTO

KAUPAN
PALVELUJA

6

3

1

2

5

4

ULKOILUREITTIYHTEYS, EKOKANSI

LIIKKEITÄ, ASUNTOJA

NESTEENTIEN LIIKENNEOLOJEN JA
YMPÄRISTÖN PARANTAMINEN KESKI-
KAUPUNKIALUEELLE SOPIVAKSI,
RAUMANTIEN SIIRTO

KESKUSTATOIMINTOJA, KERROSTALOASUTUSTA

TEOLLISUUSALUEEN PARANTAMINEN,
KERROSTALOASUMISTA

TERASSIMAISTA KERROSTALOASUTUSTA

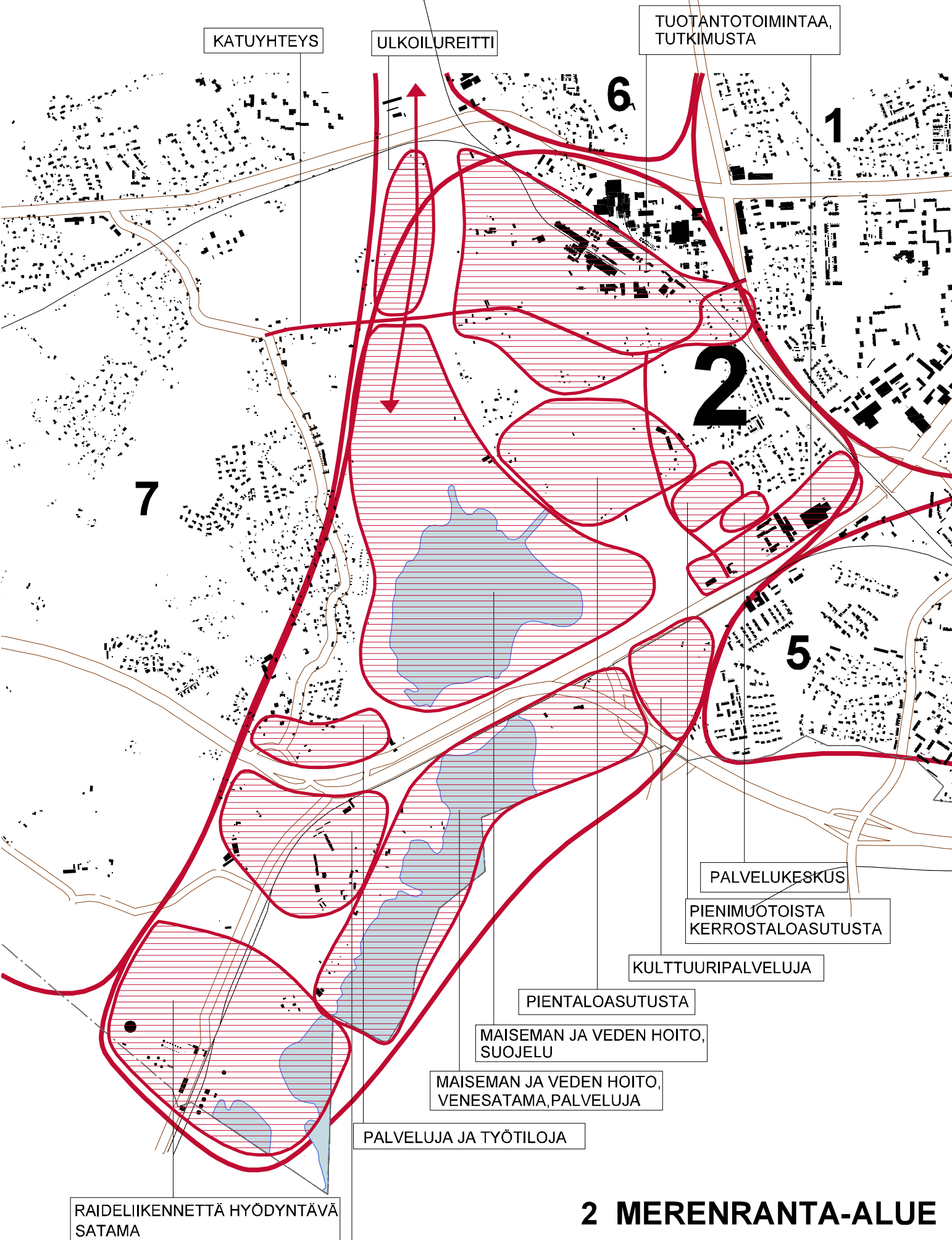
1 KESKIKAUPUNKI

RAISION YLEISKAAVA 2020

KATUYHTEYS

ULKOILUREITTI

TUOTANTOTOIMINTAA,
TUTKIMUSTA



7

6

1

2

5

PALVELUKESKUS

PIENIMUOTOISTA
KERROSTALOASUTUSTA

KULTTUURIPALVELUJA

PIENTALOASUTUSTA

MAISEMAN JA VEDEN HOITO,
SUOJELU

MAISEMAN JA VEDEN HOITO,
VENESATAMA, PALVELUJA

PALVELUJA JA TYÖTILOJA

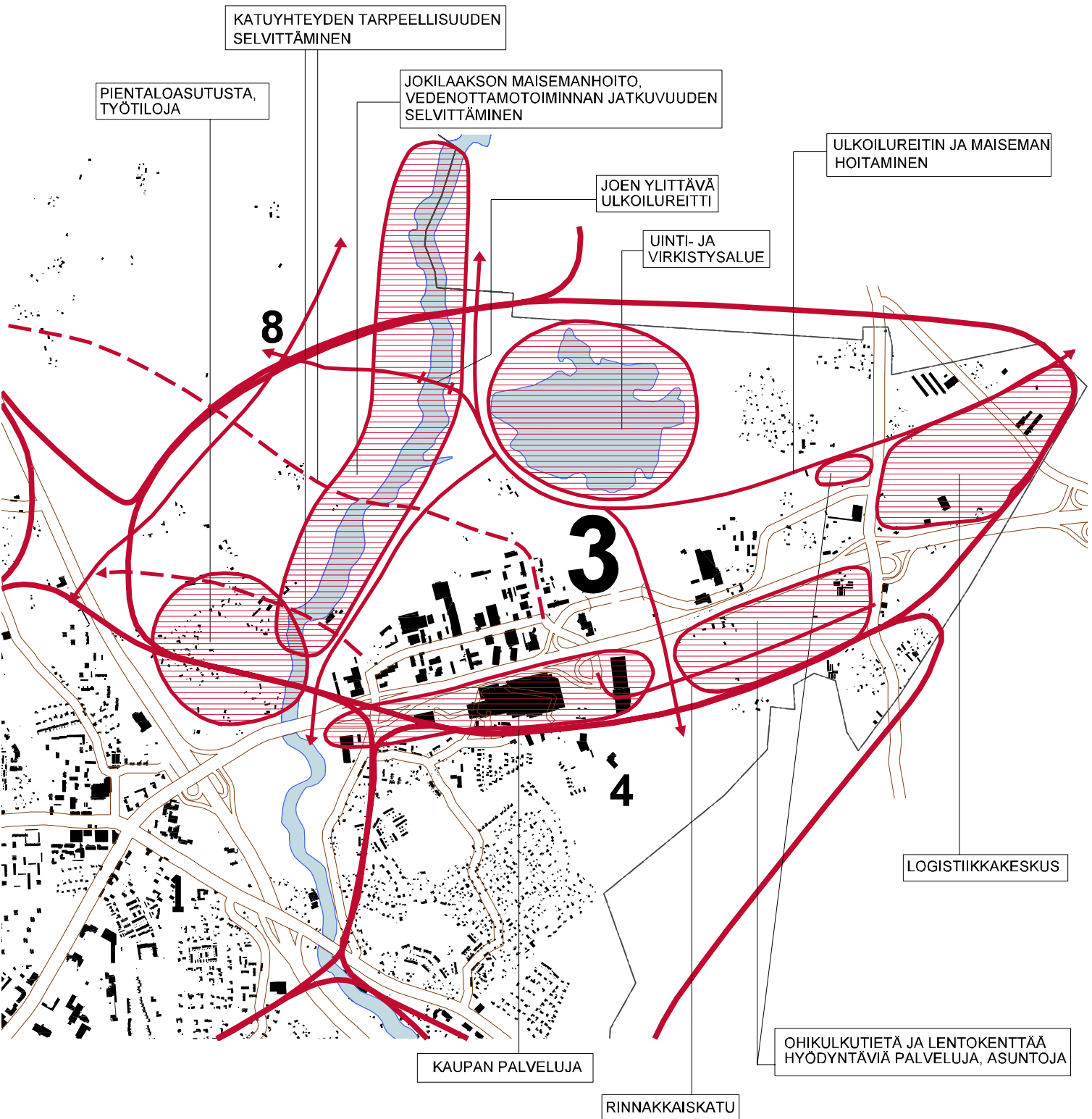
RAIDELIIKENNettä HYÖDYNTÄVÄ
SATAMA

PIENTALOASUTUSTA

2 MERENRANTA-ALUE

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVITUSOSASTO



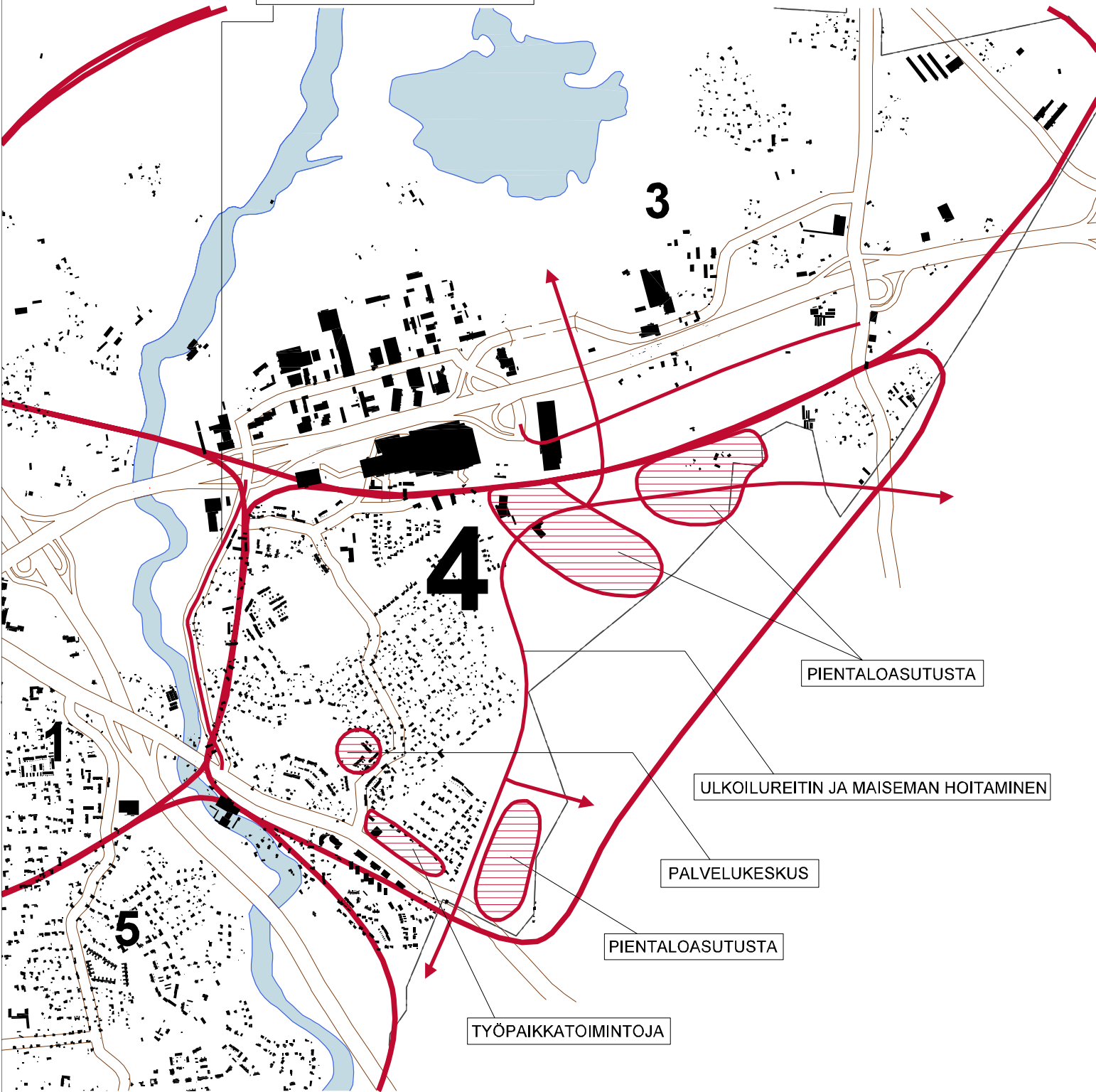
3 E18-TIEN (OHIKULKUTIEN) YMPÄRISTÖ

RAISION YLEISKAAVA 2020

MITTAKAAVA 1:25 000

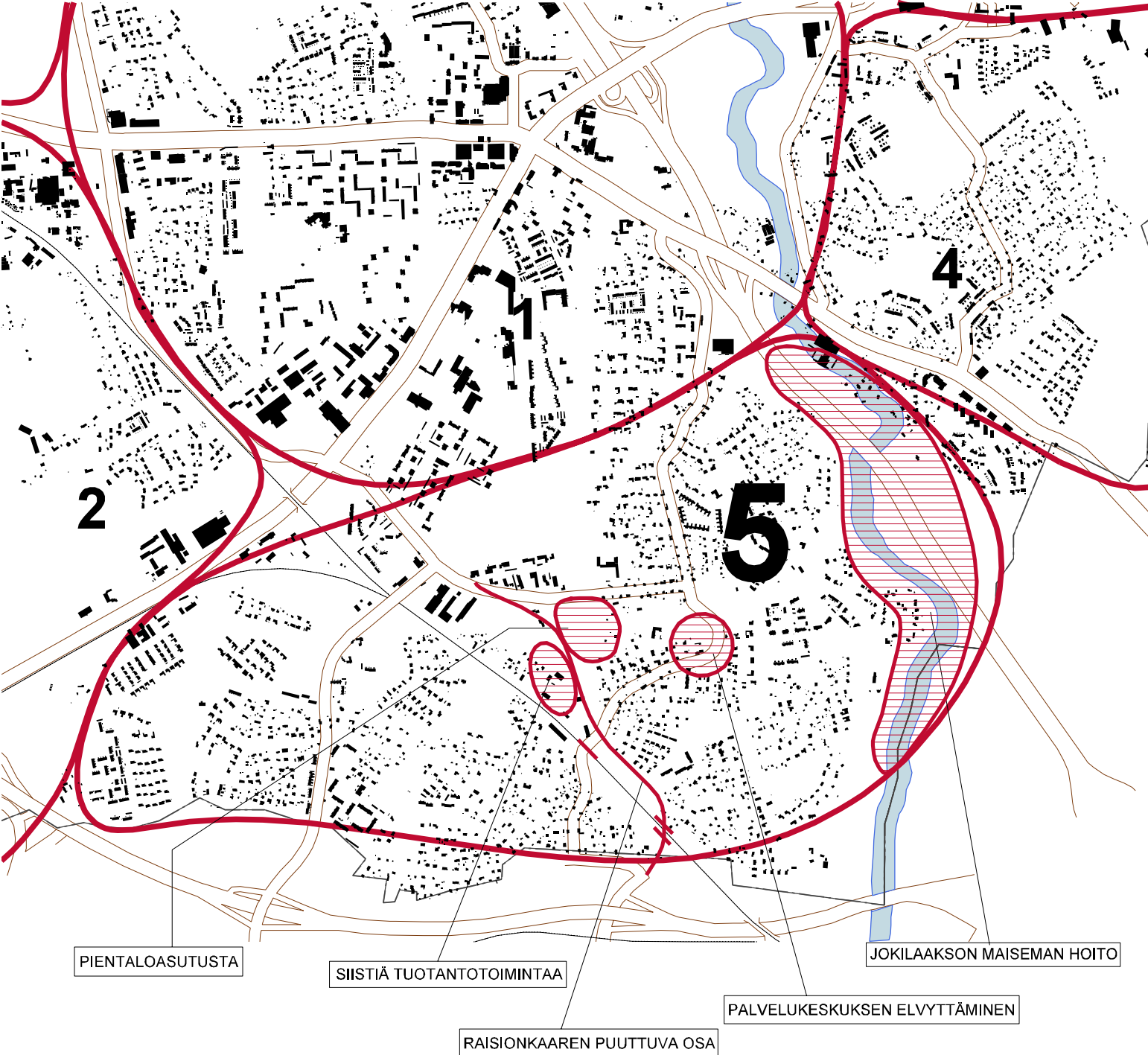
KAAVOITUSOSASTO

HAUNISTENTIEN PARANTAMINEN



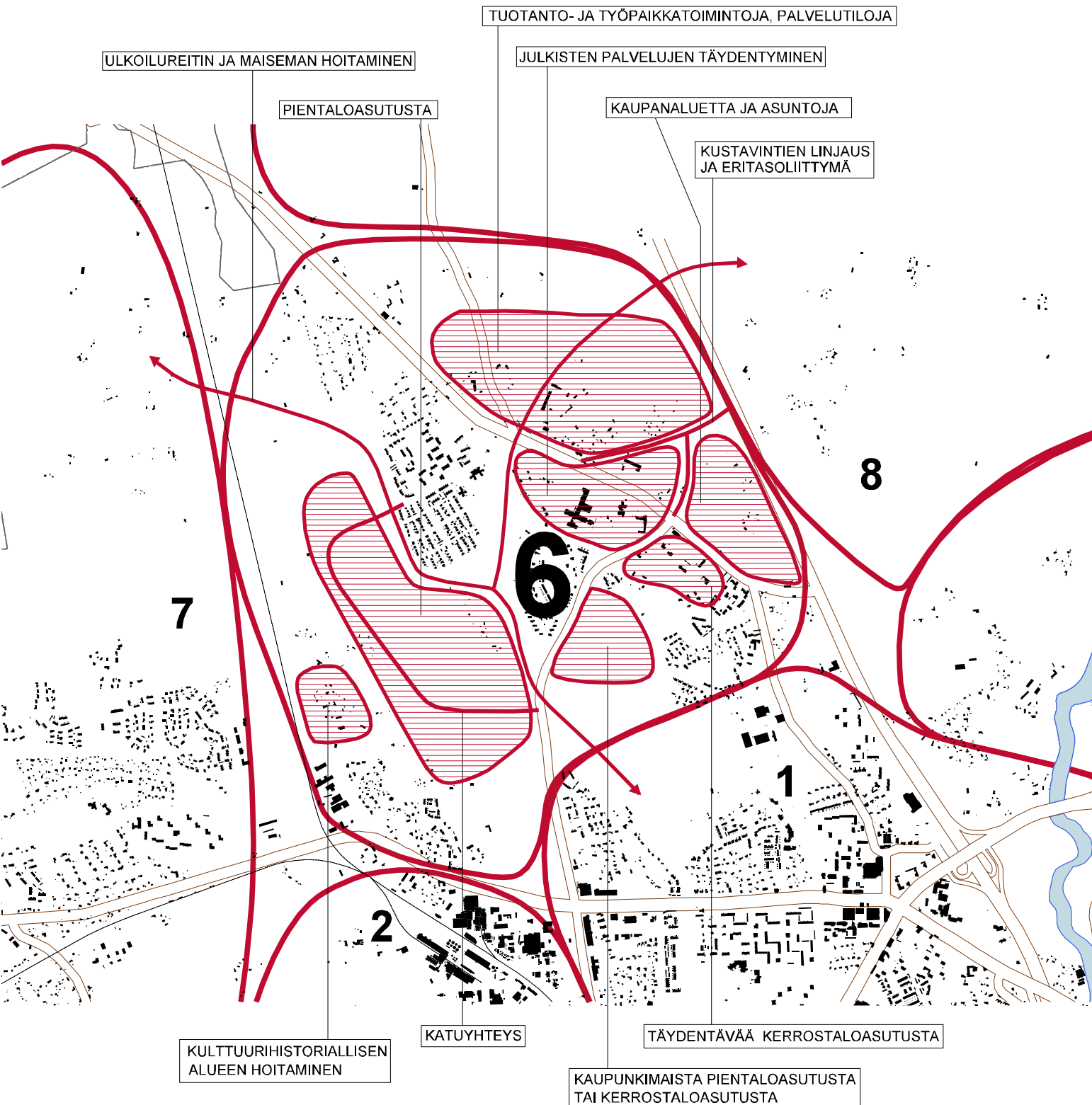
4 RAJAMETSÄ

RAISION YLEISKAAVA 2020



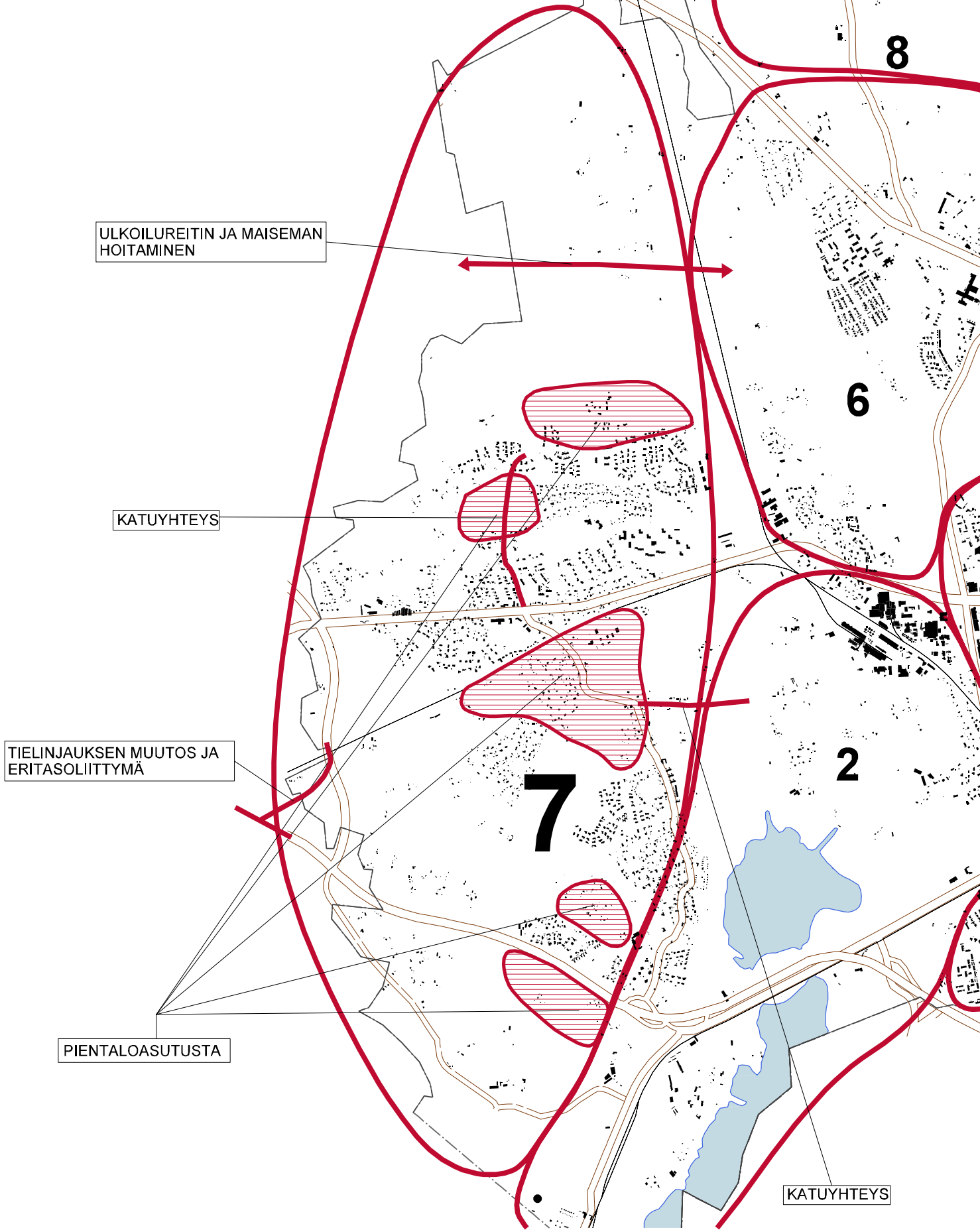
5 PUUTARHA-ASUTUS

RAISION YLEISKAAVA 2020



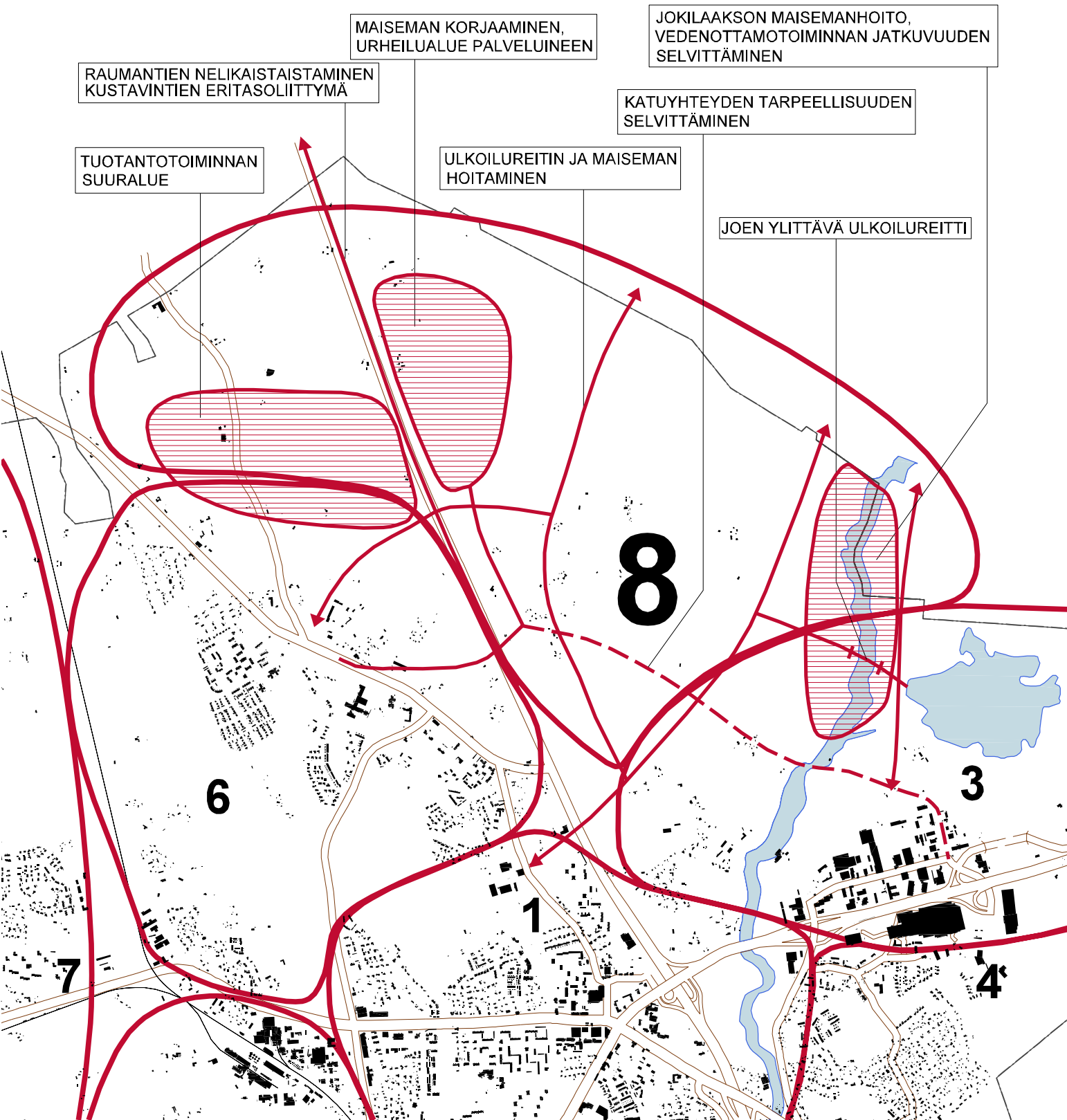
6 ASUNTORYHMÄT JATYÖALUEET

RAISION YLEISKAAVA 2020



7 OMAKOTI- JA MAATALOUSALUEET

RAISION YLEISKAAVA 2020

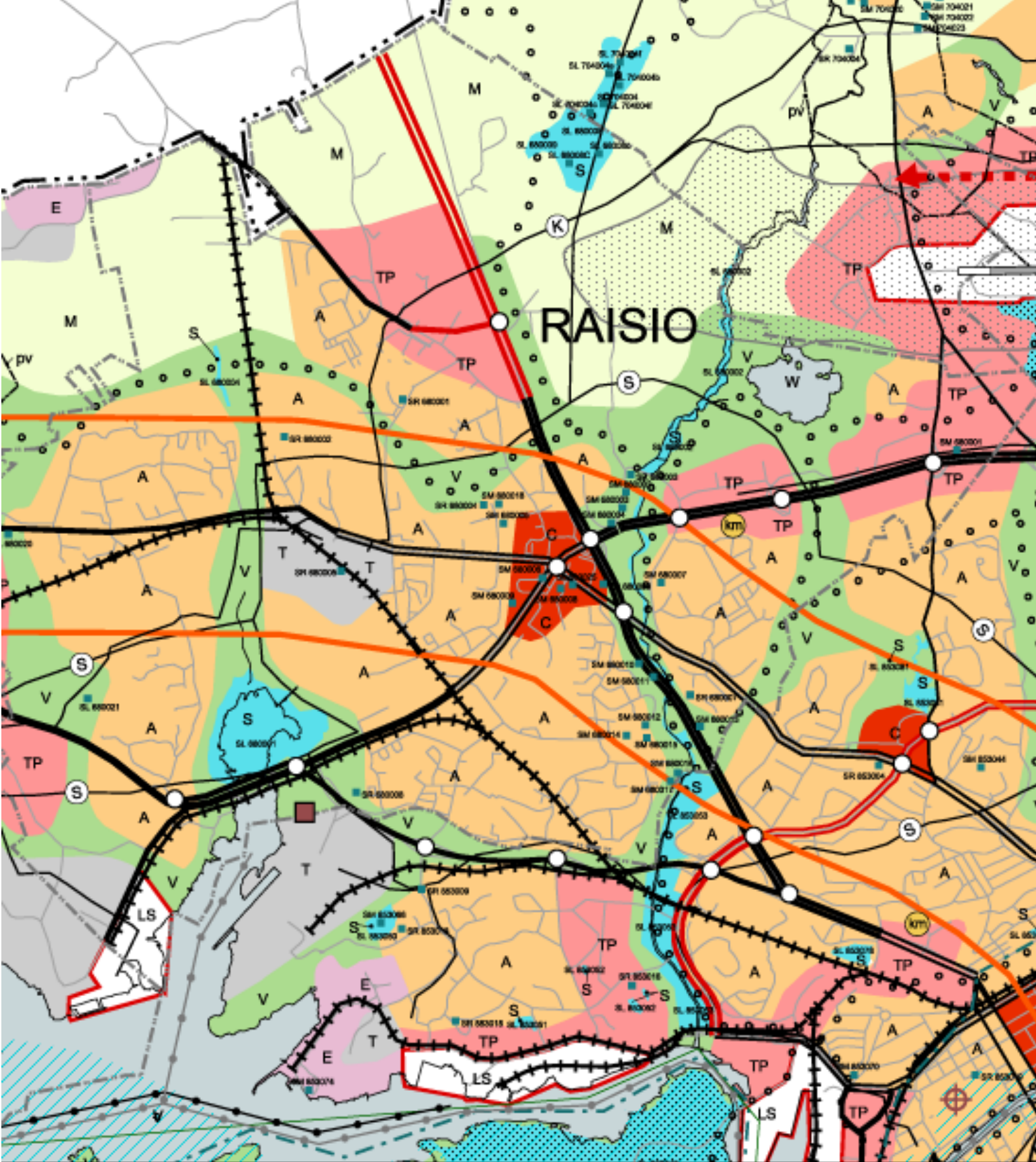


8 METSÄVYÖHYKE

RAISION YLEISKAAVA 2020

MITTAKAAVA 1:30 000

KAAVOITUSOSASTO



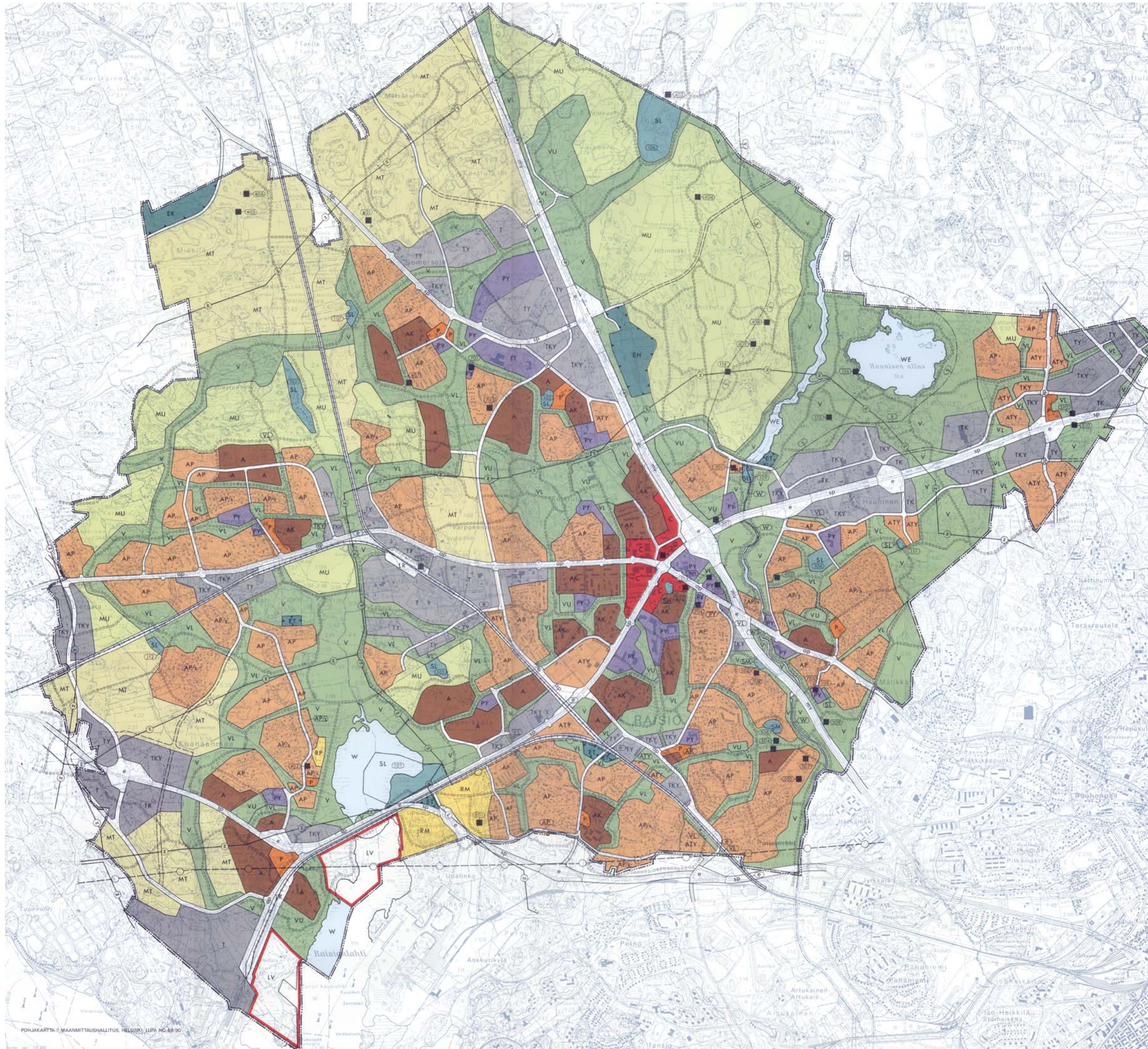
MAAKUNTAKAAVAEHDOTUS

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

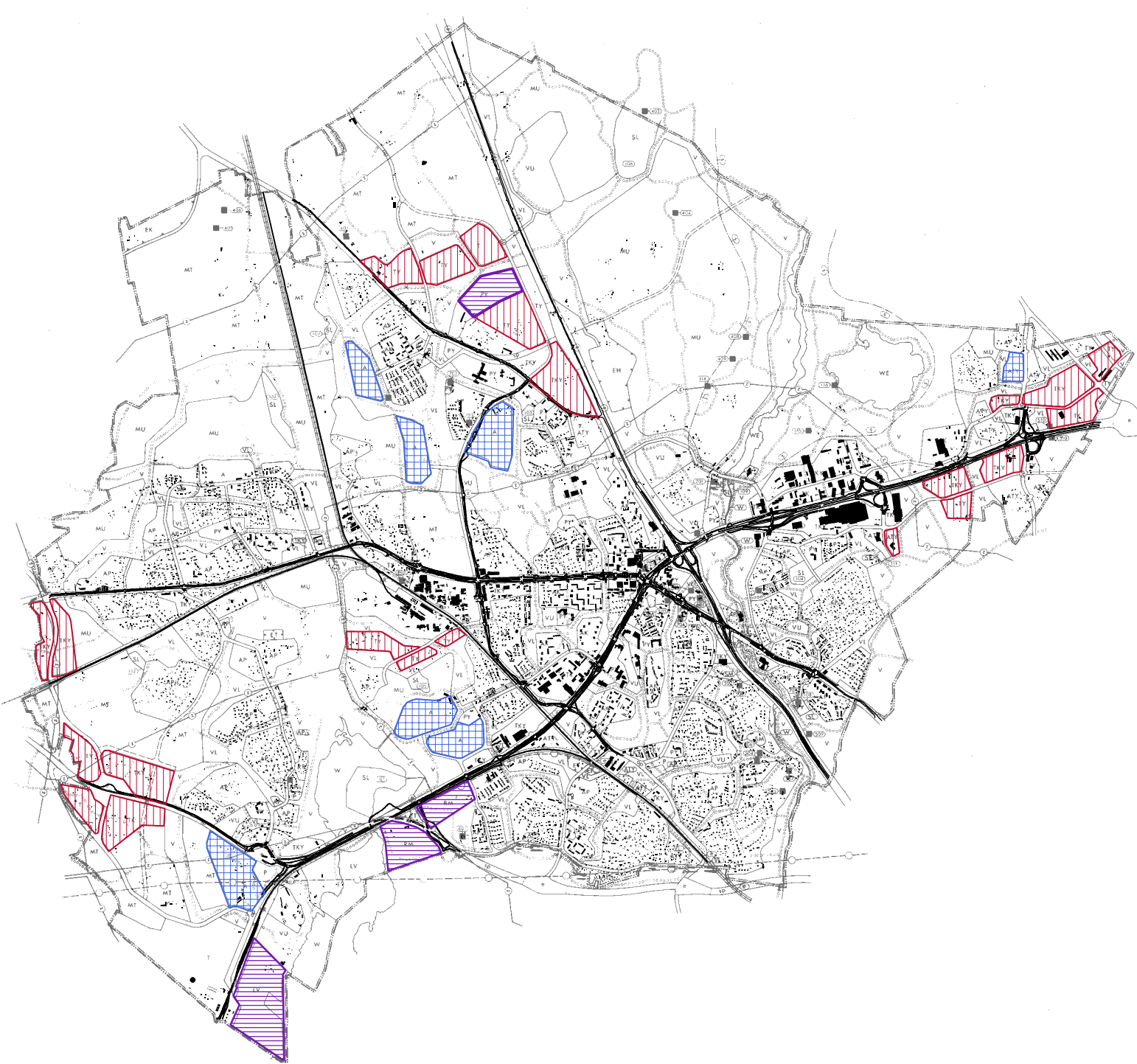
RAISION YLEISKAAVA, MAANKÄYTTÖ 2000

MITTAKAAVA ~1:33000






RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVITUSOSASTO 29.9.2003

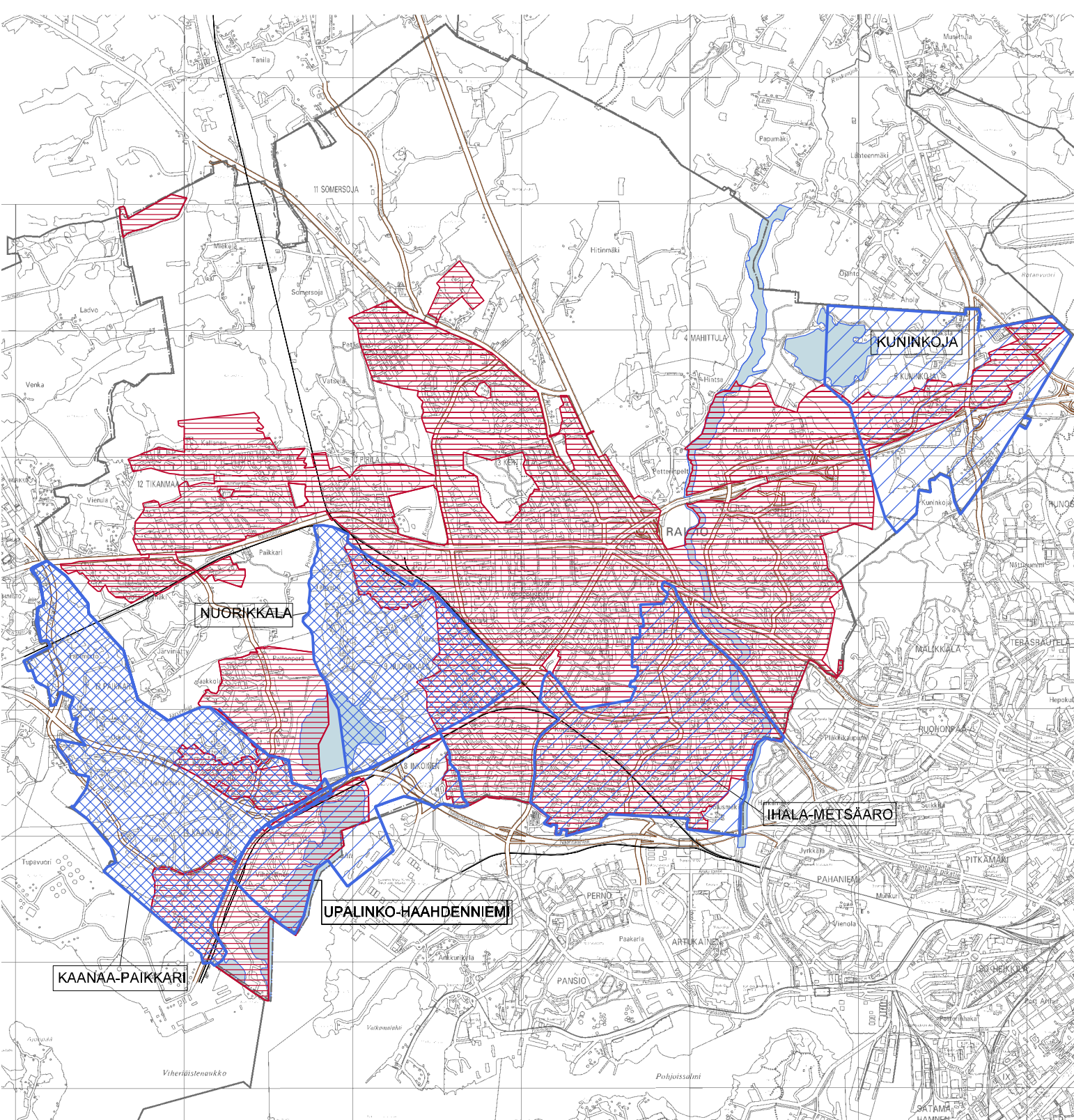


VOIMASSA OLEVA YLEISKAAVA, ALUEIDEN TOTEUTUMATTOMAT LAAJENNUKSET




-  TOTEUTUMATON ASUNTOALUEIDEN LAAJENNUS
-  TOTEUTUMATON TUOTANTOALUEIDEN LAAJENNUS
-  TOTEUTUMATON MUU LAAJENNUS

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

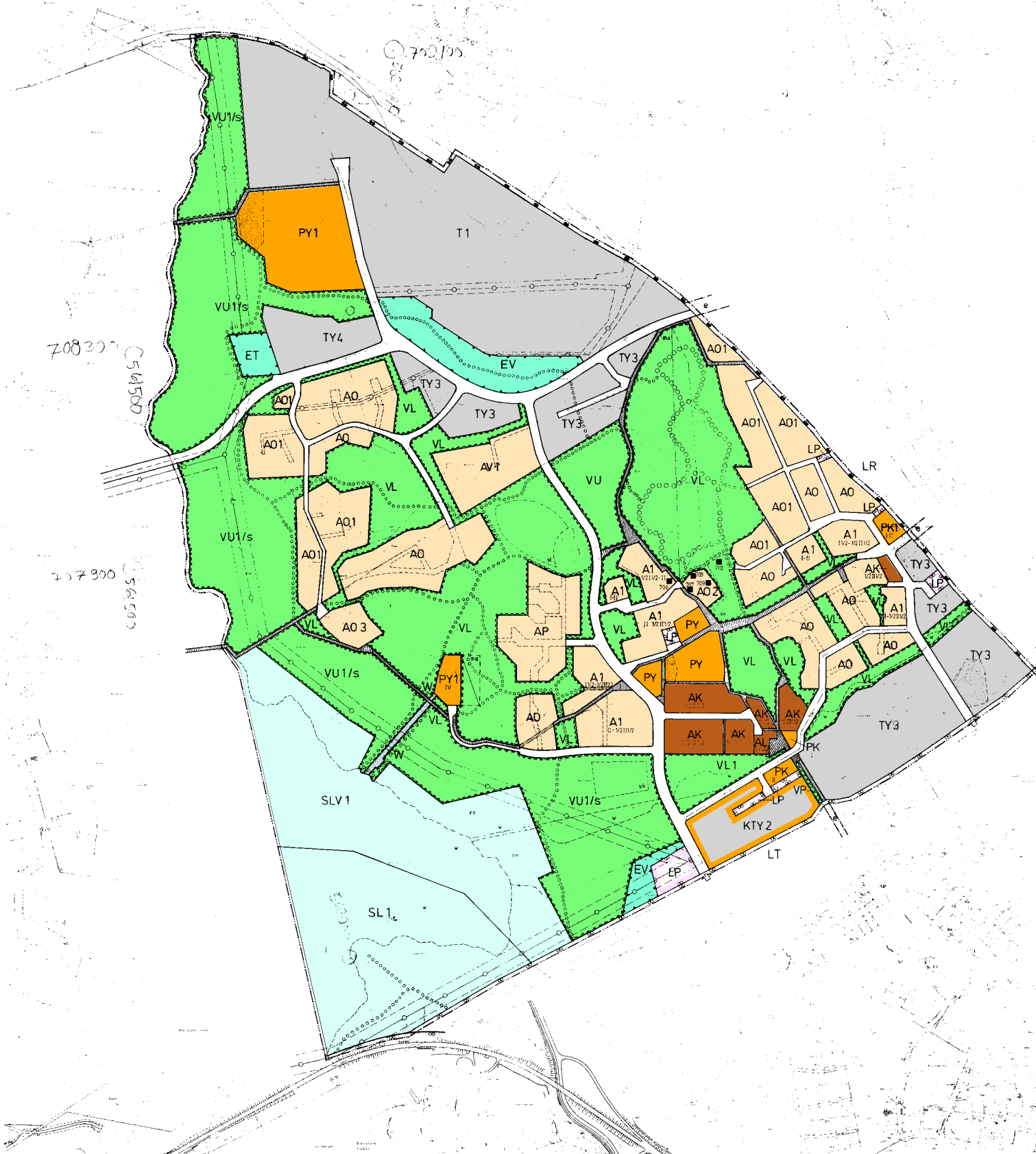


OSAYLEISKAAVA- JA ASEMAKAAVA-ALUEET

-  OSAYLEISKAAVA, YMP. MIN. VAHVISTANUT
-  OSAYLEISKAAVA, KV HYVÄKSYNYT
-  VAHVISTUNUT ASEMAKAAVA

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003



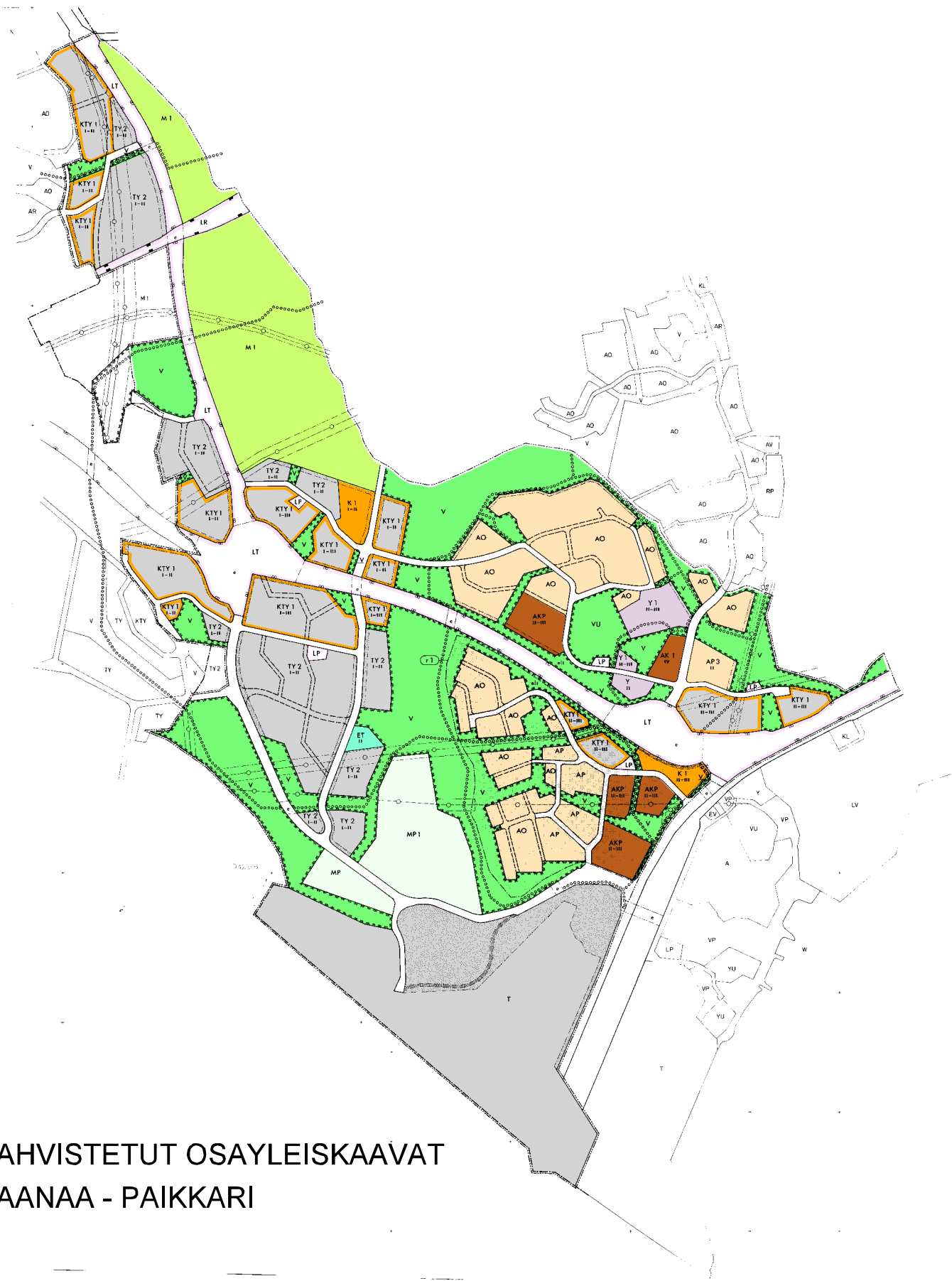
VAHVISTETUT OSAYLEISKAAVAT NUORIKKALA

ymp.min. 9.2.1995
KHO 3.10.1996

RAISION YLEISKAAVA 2020

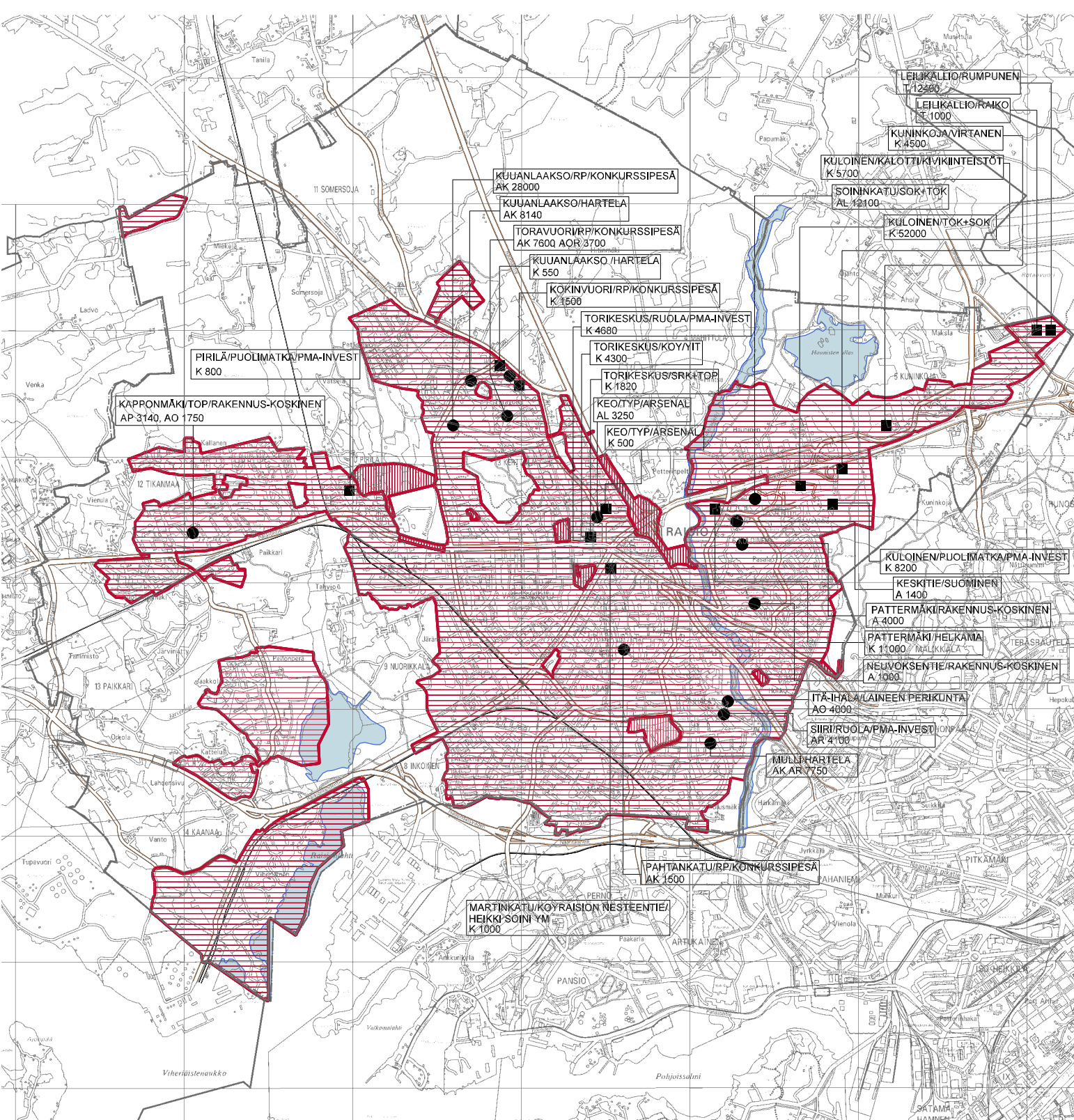
KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

MITTAKAAVA . 1:12000



**VAHVISTETUT OSAYLEISKAAVAT
KAANAA - PAIKKARI**

RAISION YLEISKAAVA 2020
KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003



KAAVOITUSSOPIMUSALUEET V.1999

● ASUINTONTIT (A, AK, AL, AR, AP, AO)

■ YRITYSTONTIT (K, T)

/000 TOTEUTAMATON KERROSALA

MITTAKAAVA 1:50000

RAISION YLEISKAAVA 2020

KAAVOITUSOSASTO 29.9.2003

LIITE 29

RAISION YLEISKAAVA 2020

LUONNOS

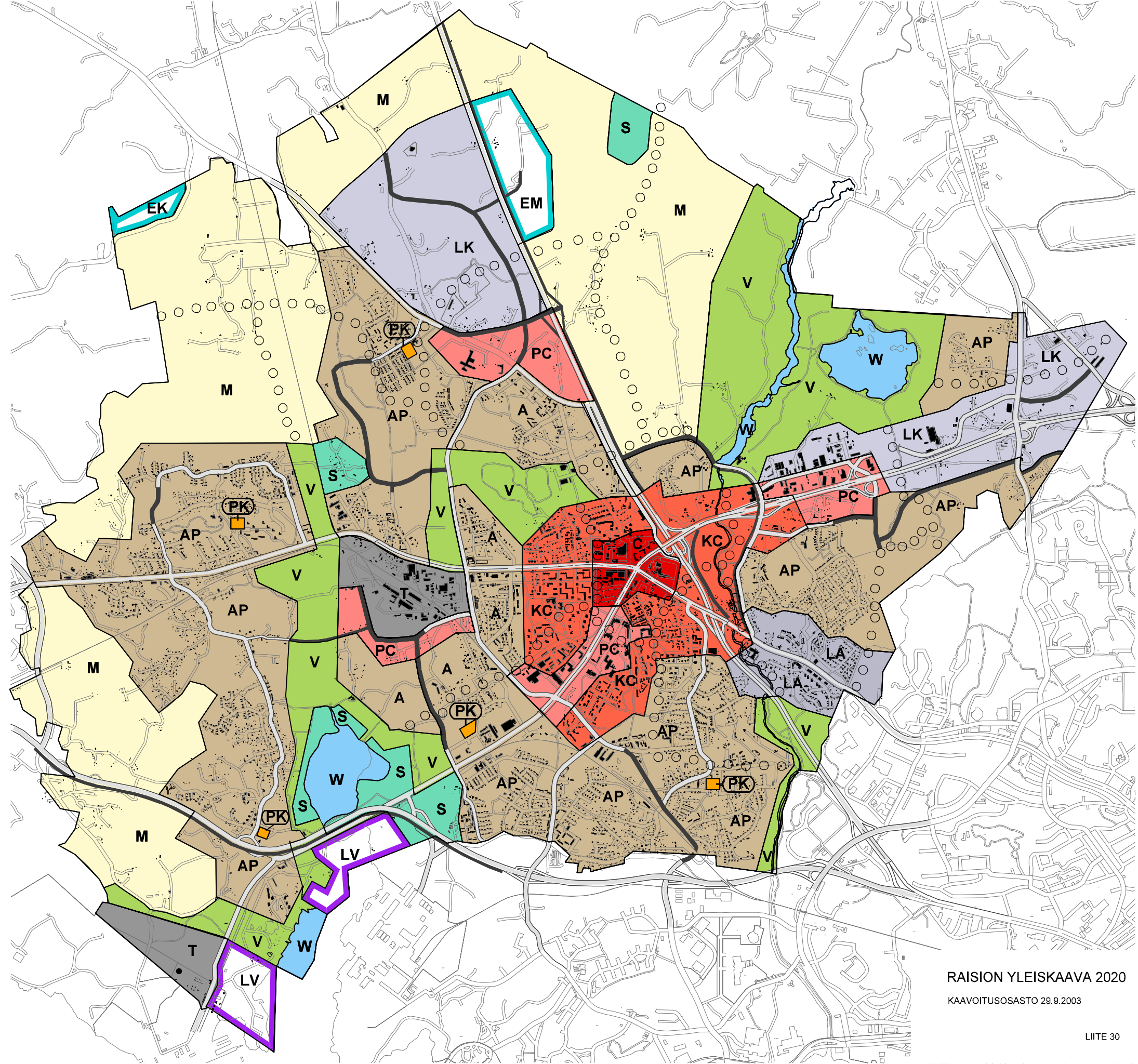
YLEISKAAVA EI KORVAA NUORIKKALAN OSAYLEISKAAVAA.
YLEISKAAVA KORVAA KAANAA-PAIKKARIN OSAYLEISKAAVAN
JA VAHVISTAMATTOMAT OSAYLEISKAAVAT.

Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:

- C** Ydinkeskustan alue
Päivittäistavarakaupan, erikois- ja julkisten palvelujen, asuntojen ja työpaikkojen alue, jonka ulkoalueiden luonteella ja rakentamistavalla on keskeinen merkitys kaupungin toimivuuteen ja viihtyisyyteen sekä kaupungista syntyvään esteettiseen mielikuvaan. Alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisia kehittämis-alueita, jotka osoitetaan yleiskaavan liitteissä.
- KC** Keskikaupungin alue
Pääasiassa asuntojen, mutta myös työpaikkojen, palvelujen ja puistojen alue, joka saneerataan nykyistä tehokkaammaksi, esteettisemmäksi ja ulkoalueitaan viihtyisämmäksi täydentämällä ja muuttamalla osa-alueiden käyttöä. Raisionjokilaaksoa kehitetään alueella kaupunkipuistona. Alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisia kehittämis-alueita, jotka osoitetaan yleiskaavan liitteissä.
- PC** Keskustaan toiminnallisesti liittyvien palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue.
Alue, joka tarjoaa työpaikkoja ja joka ei aiheuta toiminnallaan ympäristöongelmia. Ydinkeskustaan rajoittuvan alueen toiminta ei tuota raskasta liikennettä. Alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaisia kehittämis-alueita, jotka osoitetaan yleiskaavan liitteissä.
- LA** Julkisen liikenteen käyttöön tukeutuva asumisen, työpaikkojen ja palvelujen alue.
Nykyistä tehokkaammaksi saneerattava alue, joka täydennetään tai jonka osa-alueiden käyttöä muutetaan.
- LK** Liikenteellistä sijaintia hyödyntävä kaupan ja tuotannon alue.
Yhtenäisellä tavalla rakennettava alue, joka ei tuota ympäristöongelmia viereiselle asutukselle.
- A** Asumisen alue.
Pääasiassa täydentävä alue, jolle toteutetaan omaleimaisia, tehokkaasti rakennettavia ja viihtyisiä asutoryhmiä viheralueineen. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita asumismuotoja, työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemukseltaan asumisen yhteyteen.
- AP** Pientaloasumisen alue.
Pääasiassa täydentävä alue, jolle toteutetaan omaleimaisia, eri tehokkuuksilla rakennettavia ja viihtyisiä pientaloryhmiä viheralueineen. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita asumismuotoja, työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemukseltaan pientaloasumisen yhteyteen.
- PK** Kaupunginosakeskuksen palvelualue.
Kaupungin keskiösien palvelualueen ulkopuolella oleva, päivittäistavarakaupan ja muiden palveluja lähietäisyydellä tarjoava alue.
- T** Tuotannon ja siihen liittyvien palvelujen alue.
Alue, jonka toimintaa kehitettäessä vähennetään samalla ympäristö-ongelmia, joista tärkeimmät ovat päästöt ilmaan sekä raskas liikenne.
- LV** Vesiliikenteen alue.
Alue, jonka yhteydessä on myös yleistä virkistysaluetta ja matkailu-palveluja.
- V** Viheralue.
Alue, jota hoidetaan luonnonominaisuuksiin tukeutuen. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyö lupaa.
- M** Maa- ja metsätalouden alue.
Alue, jolle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Alueelle nykyisin sijoittuvia rakennuksia voidaan vähäisessä määrin laajentaa. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyö lupaa.
- EK** Kaatopaikka-alue
- EM** Maiseman parantamisalue
Alue, jonka maisemaa parannetaan ja jota voidaan käyttää myös urheilun ja siihen liittyvien palvelujen tarpeisiin.
- S** Suojelualue ympäristöineen.
Alue, joka sisältää suojelukohteen ja joka edellyttää ympäristön ominaisuuksiltaan sopeutuvuutta suojelun luonteeseen.
- W** Vesialue.
Alue, jonka laatua parannetaan virkistykseen tarpeisiin.
- Tieliikenteen yhteystarve.
— Katu tai tie.
— Parannettava katu tai tie.
○ Ulkoilureittiyhteys.
- Merkinnät osoittavat alueiden pääasiallisen luonteen.
- Yksittäiset suojelukohteet sekä liikenteen ja teknisen huollon pääasialliset toimintaperiaatteet osoitetaan yleiskaavan liitteissä.

0 500m 1000m
1:35000

Kaavoitusosasto 20.6.2000



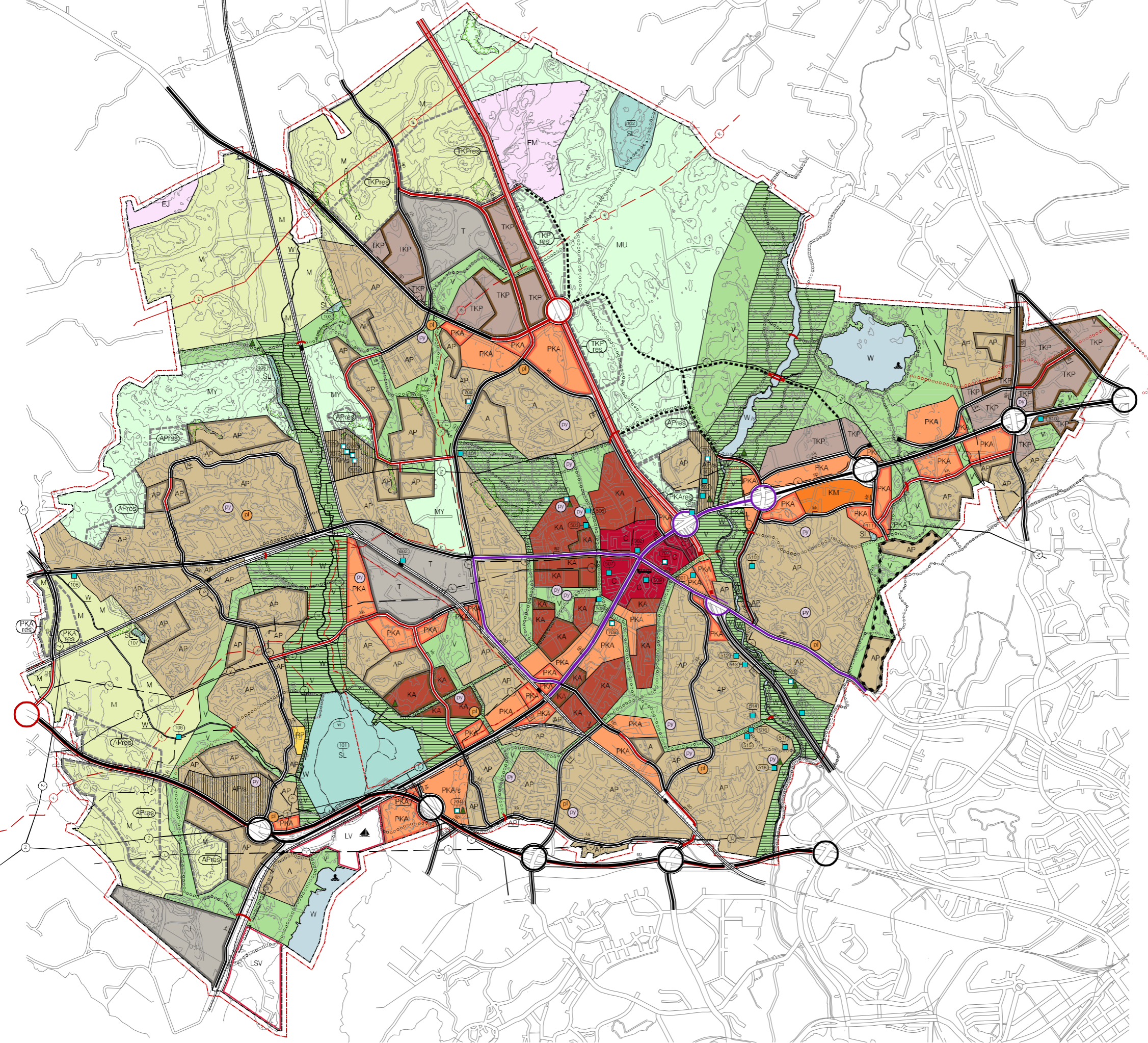
RAISION YLEISKAAVA 2020

KAIVOITUSOSASTO 29.9.2003

OIKEUSVAIKUTTEINEN
YLEISKAAVA 2020
EHDOTUS

29.9.2003 KAUPUNGHALLITUS
9.10.-7.11.2003 JULKISESTI NÄHTÄVILLÄ

MITTAKAAVA 1:35 000



RAISION YLEISKAAVA 2020
KAAVOITUSOSASTO 31.5.2004



RAISIO

OIKEUSVAIKUTTEINEN YLEISKAAVA 2020

EHDOTUS

KAAVA-ALUE:

45 m yleiskaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Yleiskaava ei korvaa Nuorikkalan osayleiskaavaa, joka jää vahvistettuna voimaan.

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Kaupungin raja.

Alueen raja.

Osa-alueen raja.

Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.

Ydinkeskustan alue.
Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, erikois- ja julkisten palvelujen, asuntojen ja työpaikkojen tiloja.
Täydentävällä rakentamisella ja ulkoalueiden parantamisella vahvistetaan keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta.

Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva ydinkeskustan alue.

Asumispainotteinen keskustatoimintojen alue.
Alueelle saa sijoittaa pääasiassa asuntoja, mutta myös työpaikkojen ja palvelujen tiloja sekä puistoja.
Alue tulee saneerata nykyistä tehokkaammin rakennetuiksi, esteettisemmäksi ja ulkoalueiltaan viihtyisämmäksi täydentämällä ja muuttamalla osa-alueiden käyttöä.

Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva asumispainotteinen keskustatoimintojen alue.

Pääkäytöltään asumisen alue.
Alue on pääasiassa täydentävä. Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, tehokkaasti rakennettavia ja viihtyisiä asuntoryhmiä viheralueineen kaupunkikuvaa parantaen. Alueelle saa sijoittaa myös työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemuksestaan asumisen yhteyteen.

Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva pääkäytöltään asumisen alue.

Pientalovaltainen asuntoalue.
Alue on pääasiassa täydentävä. Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, eri tehokkuuksilla rakennettavia ja viihtyisiä pientaloryhmiä viheralueineen. Alueelle saa sijoittaa myös muita asuinmuotoja, työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemuksestaan pientaloasumisen yhteyteen.

Pientalovaltainen asuntoalue, jolla rakennettu ja luonnonympäristö säilytetään. Alueen luonne säilytetään. Toimenpiteiden tulee soveltua alueen kulttuuriluonteen vaalimiseen.

Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva pientalovaltainen asuntoalue.

Yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue.
Alueen tulee tarjota työpaikkoja.
Alueelle saa sijoittaa asumista ympäristöhäiriöt huomioon ottaen.
Alueen toiminnasta ei saa syntyä ydinkeskustaa rasittavaa raskasta liikennettä eikä muitakaan sen luonteisia ympäristöongelmia.

Yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue, jolla ympäristö säilytetään.

Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue.

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alue.
Alueelle saa sijoittaa tiloja vain sellaiselle tuotantoalueen yhteyteen soveltuvalle myyntitoiminnalle, joka vaatii tavanomaista enemmän myynti- ja varastotilaa. Alue on rakennettava yhtenäisellä tavalla. Toiminnasta ei saa aiheutua ilman pilaantumista, melua tai esteettistä haittaa viereiselle asutukselle.

Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alue.

Tuotanto- ja varastoalue palveluineen.
Alueen toimintaa kehitettäessä tulee samalla vähentää päästöjä ilmaan sekä raskasta liikennettä.

Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva tuotanto- ja varastoalue palveluineen.

Vesiliikenteen alue, jolle voi sijoittaa sataman ja matkailun palveluja.
Satamatoimintojen tulee tukeutua pääasiassa raiteliikenteen hyväksikäyttöön.

Vesiliikenteen alue, jolle saa sijoittaa venesataman ja matkailun palveluja.

Virkistys- ja viheralue.
Aluetta tulee hoitaa luonnonominaisuuksiin tukeutuen.
Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista, laaja-alaista istuttamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyöluvaa.

Siirtolapuutarha-alue.

Jätteenkäsittelyalue.

Maiseman parantamisalue.
Parannustoimenpiteet on sopeutettava alueen pinnanmuotoihin ja kasvillisuuteen.
Aluetta saa käyttää myös urheilun ja siihen liittyvien palvelujen tarpeisiin.

Luonnonsuojelualue.
Alueella saa suorittaa suojeluun liittyviä hoitotoimenpiteitä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista, laaja-alaista istuttamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyöluvaa.
Aluetta saa käyttää virkistykseen suojelun tavoitteita haittaamatta.
Mahdolliset vesialueet tulee säilyttää vähintään nykyisen laajuisina.
Viereisten alueiden maankäytössä ja rakentamisavassa tulee ottaa huomioon yhteensopivuus suojelualueen luonteen kanssa.

Maa- ja metsätalOUSvaltainen alue. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia.

Maa- ja metsätalOUSvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia olemassa olevia talouskeskuksia täydentäen.

Maa- ja metsätalOUSvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia haittaamatta ympäristöarvojen säilymistä

W

Vesialue.
Alueen ominaisuuksia parannetaan virkistykseen tarpeet ja maiseman luonne huomioon ottaen.

W/s

Vesialue, jolla ympäristö säilytetään.

APres

Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajennusalue.
Kirjaintunnus osoittaa alueen pääasiallisen käytön.

pl

Kaupunginosakeskus tai vähintään päivittäistavarakaupan palveluja tarjoava alue.

py

Julkisten kaupunginosa- tai erityispalvelujen alue.

Virkistys tai matkailukohde.

Julkisen liikenteen vaihtopaikka.

Venesatama.

Suojelu- tai muinaismuistokohde ja kohteeseen liittyvä numerotunnus.
Numeroidut kohteet on lueteltu selostuksessa.

Kehitettävä uimaranta

Moottoriväylä.

Suunniteltu moottoriväylä.

Seudullinen pääväylä.

Parannettava seudullinen pääväylä.

Suunniteltu seudullinen pääväylä.

Alueellinen pääväylä.

Suunniteltu alueellinen pääväylä.

Kokoojakatu.

Parannettava kokoojakatu.

Suunniteltu kokoojakatu.

Seudullinen tai alueellinen pääväylä, jonka välittämän liikenteen tulee sopeutua väylien viereisten alueiden toimintoihin ja kaupunkikuvaan ja jonka varsien maankäyttöä tehostetaan julkista liikennettä hyödyntäen. Väylän varsilla on kaupunkikuvallista ehyttämistarvetta.

Eritasoliittymä.

Suunniteltu eritasoliittymä.

Eritasoliittymä, jonka välittämän liikenteen tulee sopeutua väylien viereisten alueiden toimintoihin ja kaupunkikuvaan ja jonka varsien maankäyttöä tehostetaan julkista liikennettä hyödyntäen. Väylän varsilla on kaupunkikuvallista ehyttämistarvetta.

Eritisoriesteys ilman liittymää.

Ulkoilun alueen eritasoliittymä.

Suunniteltu ulkoilun alueen eritasoliittymä.

Liikennetunneli.

Suunniteltu liikennetunneli.

Suunniteltu silta.

Kadun yhteystarve.

Kaupunkirata ja liikennepaikka.

Ulkoilureitti.

Suunniteltu ulkoilureitti.

Alueelle saa sijoittaa virkistyspalveluja.

Vesialueena säilytettävä alueen osa.

Johtolinja.
Ympyrässä linjan tyyppiä kuvaava kirjaintunnus.
Z suurjännitelinjä

Suunniteltu johtolinja.

Maanalainen johtolinja.
Ympyrässä linjan tyyppiä kuvaava kirjaintunnus.
J jätevesilinja
K maakaasulinja
L kaukolämpölinja
V vesijohtolinja

Suunniteltu maanalainen johtolinja.

Maisemallisesti arvokas alue.
Puiden kaatamiseen, istuttamiseen, maanpinnan muuttamiseen ym. toimenpiteeseen tarvitaan maisematyöluva.

Alue, jolla on säilytettävä ympäristöarvoja.
Puiden kaatamiseen, istuttamiseen, maanpinnan muuttamiseen ym. toimenpiteeseen tarvitaan maisematyöluva.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue liito-oravien esiintymisen osalta.

Alueen nykyinen maankäyttö on säilytettävä vuoteen 2010 asti, jonka jälkeen yleiskaava tulee alueen osalta voimaan.
Mikäli liikenteellisten tai muiden syiden takia muu kuin yleiskaavassa esitetty alueen käyttö on tavoiteltavaa, sen tulee tukeutua naapurikunnan kanssa tehtävään, vuoteen 2010 mennessä valtuustojen hyväksymään, yhteiseen osayleiskaavaan.

Alueella on voimassa rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealueetta koskeva määräys.

Käsittelyn päävaiheet:

- 18.1.1999 kaupunginhallitus / päätös yleiskaavan laatimisesta.
- 23.10. - 21.11.2000 luonnosvaiheen kuuluminen.
- 23.10.2000 - 14.10.2002 lausunnot ja niiden edellyttämät lisäselvitykset.
- 29.9.2003 kaupunginhallitus / yleiskaavaehdotus.

Teknisen viraston kaavoitusosastolla 29 päivänä syyskuuta 2003.

Kaavoituspäällikkö

Sirpa Salmi