



raision

Polusmäki

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

7. Kaupunginosa (Ihala)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Vireilletulo 13.4.2022
Luonnos kaupunkikehitysjaostossa 10.2.2026

07:032



ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY

RAISION KAUPUNKI | KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT | MAANKÄYTTÖ- JA ASUMISPALVELUT

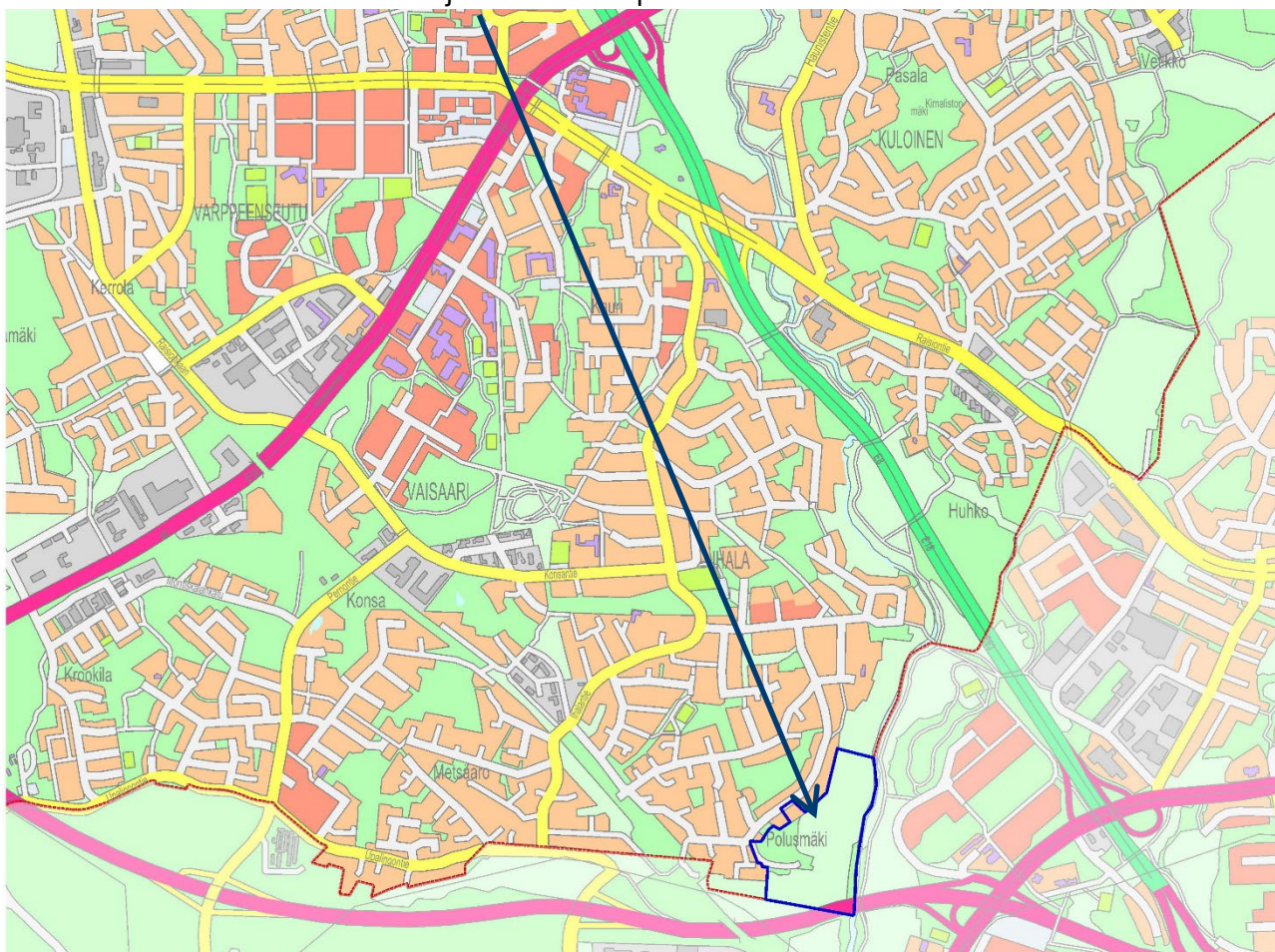
Tiivistelmä

Suunnittelualue sijaitsee Ihalassa, noin 3 km Raision keskustasta kaakkoon. Alueeseen kuuluu etelässä osa Naantalintietä (185) ja idässä alue rajautuu Raisionjokeen ja Härkämäen kaupunginosaan Turussa. Lännessä levittäytyy Polusmäen pientaloaluetta.

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa olevaa Polusmäen pientaloaluetta itään maasto, maisema ja ympäristö sekä liikennemelun torjunta huomioiden. Tavoitteena on alueen itäpuolitse kulkevan Raisionjoen varren viherkäytävän säilyminen ja kehittyminen.

Asemakaavahankkeen nimi on **Polusmäki** ja kaavatunnus AK 07:32.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Raision opaskartalla:



Laatijat:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Arkkitehti Tarmo Mustonen puh. 040 529 6700, sähköposti: etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi

Raision kaupunki, Maankäyttö- ja asumispalvelut

raisio.fi/asuminen ja [ympäristö/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus](https://raisio.fi/ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus) ja maankäyttö

Kaupunginarkkitehti

Emma Kaitaa

040 506 6947

Suunnitteluavustaja

Saana Takomo

040 617 3681

s-posti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

SISÄLLYS

Tiivistelmä	1
1. Yleistä	2
2. Suunnittelualue, maanomistus ja maankäyttösopimus	2
3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet	2
4. Kaavatilanne	3
5. Vaikutusten arviointi	5
6. Osalliset	5
7. Kaavan valmistelu ja päätöksenteko	6
8. Tiedonsaanti, osallistuminen ja yhteystiedot	7

1. Yleistä

Tämä on alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan tämän kaavahankkeen lähtökohdista ja tavoitteista, missä vaiheissa hankkeeseen voi vaikuttaa sekä millaisia vaikutuksia asemakaavan toteutumisesta arvioidaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

2. Suunnittelualue, maanomistus ja maankäyttösopimus

Suunnittelualue sijaitsee Ihalassa, noin 3 km Raision keskustasta kaakkoon. Alueeseen kuuluu etelässä osa Naantalintietä ja idässä alue rajautuu Raisionjokeen ja Härkämäen kaupunginosaan Turussa. Lännessä levittäytyy Polusmäen pientaloaluetta.

Suurin osa aluetta on peltoa, länsiosassa sijaitsee 24 metriä merenpinnan yläpuolelle kohoava puustoinen mäki. Alueen keskiosassa on vanha maatalouskeskus.

Kaava-alueen maa on kokonaan yksityisomistuksessa. Kaupungin ja maanomistajan välillä tullaan solmimaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksen tarve syntyy, jos kiinteistölle osoitetaan yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta, kuitenkin niin, että oleva rakennuspaikka ja sen lisäksi yksi uusi rakennuspaikka voidaan osoittaa tonteiksi ilman maankäyttösopimusta ylittämättä em. rakennusoikeutta.

3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa olevaa Polusmäen pientaloaluetta yleiskaavan mukaisesti itään maasto, maisema ja ympäristö sekä liikennemelun torjunta huomioiden. Tavoitteena on alueen itäpuolitse kulkevan Raisionjoen varren viherkäytävän säilyminen ja kehittyminen.

4. Kaavatilanne

Asemakaava

Alue on suurimmalta osin kaavoittamatonta. Kaavoitetun alueen asemakaava on vuodelta 1984 (ak 7:06 Etelä-Ihala). Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO-15). Rakentamisen määrä on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$.

Ohessa on kuva asemakaavayhdistelmästä suunnittelualueen kohdalta.



Yleiskaava

Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista. Alueella on voimassa Raision yleiskaava, jonka tavoitevuosi on 2020. Alueen länsiosassa on pientalovaltaista aluetta (AP) ja itäosa virkistys- ja viheraluetta (V), joka on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kaakkoiskulmassa kulkee Naantalintie (185).

AP Pientalovaltainen asuntoalue.

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

V Virkistys- ja viheralue.

Aluetta tulee hoitaa luonnonominaisuuksiin ja hyviin metsänhoitosuosituksiin tukeutuen. Maisemaa olennaisesti muuttavaa maanrakennustyötä tai muuta siihen verrattavaa ei saa suorittaa.

Raisionjoki on yleiskaavassa esitetty merkinnällä W vesialue. Alueen ominaisuuksia parannetaan virkistykseen tarpeet ja maiseman luonne huomioiden.



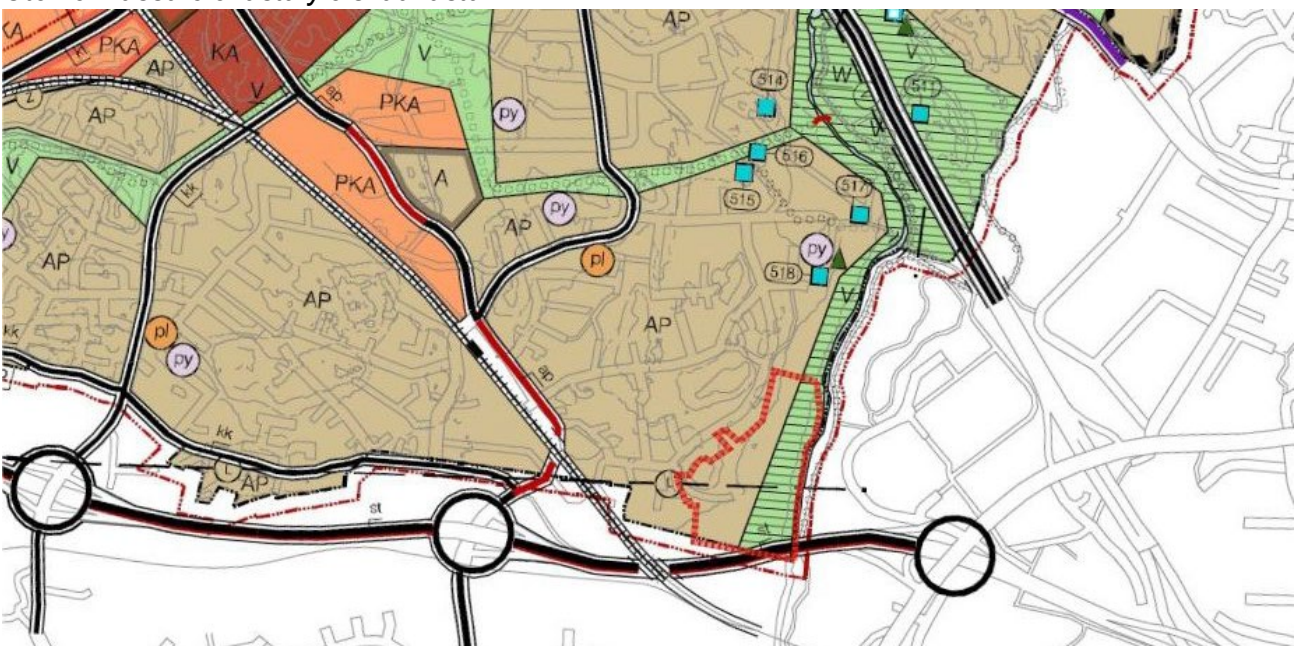
Maisemallisesti arvokas alue.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maa- ja metsätalouden tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei seudullisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä. Arvot on kuvattu yleiskaavakarttaan liittyvässä selostuksessa.



Parannettava seututie.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta:



5. Vaikutusten arviointi

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön, ilmastoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, maisemaan, kulttuuriperintöön, luonnonsuojeluun, elinkeinoelämään ja talouteen sekä ihmisen elinoloihin liittyviin tekijöihin.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu arkeologinen esiselvitys (Näränen, Raision museo Harkko, 18.12.2023). Esiselvityksen perusteella rakentaminen peltoalueelle edellyttäneen lisätutkimuksia. Selvityksessä todettiin lisäksi mäenrinteellä sijaitsevan kellarien jäännöksiä, jotka voivat olla sellaisenaan vaaranpaikkoja esimerkiksi leikkiville lapsille.

Kaavatyön edetessä työstedetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta, joka sisältää vaikutusten arvioinnin.

Valmistelun alkuvaiheessa alueelle laadittiin kaksi vaihtoehtoista luonnosta, joissa molemmissa luonnoksissa alueelle esitettiin asuinpientaloaluetta tonttikatuineen. Peltokäytössä oleva alue muuttuu suunnitelmissa laajalti asuinpientaloalueeksi. Puustoinen mäkialue säilyy virkistyskäytössä. Luonnoksissa huomioitiin alueella oleva rakennuskanta ja Raisionjokilaakson varren viherkäytävä.

Kaava-alueen rajausta tutkittiin valmisteluvaiheessa myös laajempaan, jolloin pääliikenne alueelle olisi johdettu pohjoisesta Alikonsantien ja Jermuntien kautta. Vaihtoehdosta luovuttiin maanomistajan vastustuksen vuoksi.

Luonnoksessa 10.2.2026 on huomioitu luonnostyön rinnalla tehty kunnallistekninen suunnittelu sekä hulevesien hallinnan suunnittelu. Ajoyhteys alueelle lännestä Niittykujan kautta on poistettu. Raisionjokeen rajoittuvaa lähivirkistysaluetta on laajennettu.

Alueen rakentaminen aiheuttaa ilmastonäkökulmasta hiilipiikin. Rakentaminen tukeutuu tiiviisti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja luonnostyössä on tutkittu kevyenliikenteen yhteyksiä lähiympäristöön.

6. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhteisöt, naapurit ml. Turun kaupunki sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, Lupa- ja valvontavirasto (LVV), Lounais-Suomen Elinvoimakeskus (EVK), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (Turun museokeskus), Varsinais-Suomen pelastuslaitos, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

7. Kaavan valmistelu ja päätöksenteko

Asemakaavaa ja kaavamuutosta valmistelee kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista sekä arkkitehti Tarmo Mustonen, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy:stä. Työhön osallistuvat tarvittaessa myös muut elinvoima- ja kilpailukykytoimialan asiantuntijat.

Vireilletulo – kevät 2022

- Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa 13.04.2022.

Valmisteluvaihe -2026

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jota täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Kaavahankkeesta valmistellaan asemakaavaluonnos, jossa kuvataan alueen maankäytön muutoksia.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan alustava luonnosaineisto palautettiin valmisteluun kaupunkikehitysjaoston kokouksessa 10.6.2024.
- Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan luonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa, 10.2.2026
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla ja Rannikkoseutu-lehdessä.
- Luonnos asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan, kaupungin verkkosivuille sekä kirjaston palvelupisteeseen vähintään 14 vuorokaudeksi, jonka aikana siitä voi jättää mielipiteitä. helmi-maaliskuu (arvio)
- Kaavahankkeesta tiedotetaan Lupa- ja valvontavirastoa ja Lounais-Suomen Elinvoimakeskusta.
- Nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja naapureita. Osallisilla on mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Ehdotusvaihe – kesä 2026 (arvio)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus ja asemakaavan selostus, johon liitetään vastineet saapuneista mielipiteistä ja lausunnoista.

- Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy ja päättää asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville
- Ehdotusaineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan, kaupungin verkkosivuille sekä kirjaston palvelupisteeseen 30 vuorokaudeksi, jonka aikana osallisilla on oikeus tehdä siitä kirjallinen muistutus (AKL 65 §; MRA 27 §).
- Nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja haltijoita
- Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot

Sopimus- ja hyväksymisvaihe – loppuvuosi 2026 (arvio)

Kaavaehdotukseen ja selostukseen tehdään tarvittavat tarkistukset sekä laaditaan vastineet ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

- Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan

- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan kirjeitse vain, jos sitä on kirjallisesti pyytänyt ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana ja samalla ilmoittanut osoitteen johon tieto välitetään
- Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla ja ilmoitustaululla.

Mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja, em. aikatauluarviota voidaan joutua muuttamaan.

8. Tiedonsaanti, osallistuminen ja yhteystiedot

Parhaiten tietoa kaavahankkeesta saa kaavan valmistelijoiden kautta.

Mielipiteet ja muistutukset

Toimita kaupunkikehitysjaostolle osoitettu mielipide tai muistutus kaupungin kirjaamoon viimeistään nähtävilläolon päättymispäivänä.

- kirjaamo@raisio.fi
- Raision kaupunki, Kirjaamo, PL 100, 21201 Raisio
- tai tuomalla Raision kaupungintalolle, osoitteeseen Nallinkatu 2.

Kaavahankkeiden julkisesta nähtävillä olost ja voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Nallinkatu 2) ja kaupungin verkkosivuilla (www.raisio.fi).

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti
Emma Kaitaa
040 506 6947
etunimi.sukunimi@raisio.fi

Arkkitehti
Tarmo Mustonen
040 529 6700
sähköposti: etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Peurankatu 6, 20760 Piispanristi

Suunnitteluavustaja
Saana Takomo
040 617 3681
etunimi.sukunimi@raisio.fi

raisio.fi/asuminen ja ympäristö/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus ja maankäyttö