

Tikanmaan koulu



Tahvion koulu



Kaanaan koulu



Raisionlahden koulu

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVA KOSKEE:

13. (Paikkari) kaupunginosan kiinteistöjä:

680-429-0003-0127, 680-424-0002-0055, 680-417-0009-0000, 680-424-0002-0091, 680-424-0002-0090, 680-424-0002-0097, 680-429-0001-0021, 680-429-0001-0031, 680-429-0001-0014, 680-429-0001-0039, 680-429-0001-0013, 680-429-0001-0012, 680-429-0001-0020, 680-417-0001-0053, 680-413-0004-0033, 680-413-0004-0044, 680-413-0001-0054, 680-413-0004-0046, 680-429-0003-0126, 680-413-0004-0053, 680-417-0001-0054

sekä osia kiinteistöistä:

680-413-0004-0054, 680-424-0002-0096, 680-424-0002-0041, 680-417-008-0014, 680-417-0001-0075

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:

Kaupunginosan 13. (Paikkari)

korttelit 1379, 1380 ja 1381

sekä virkistys ja katualuetta.

Vireilletulo 29.1.2025

Luonnos kaupunkikehitysjaoissa 29.4.2025

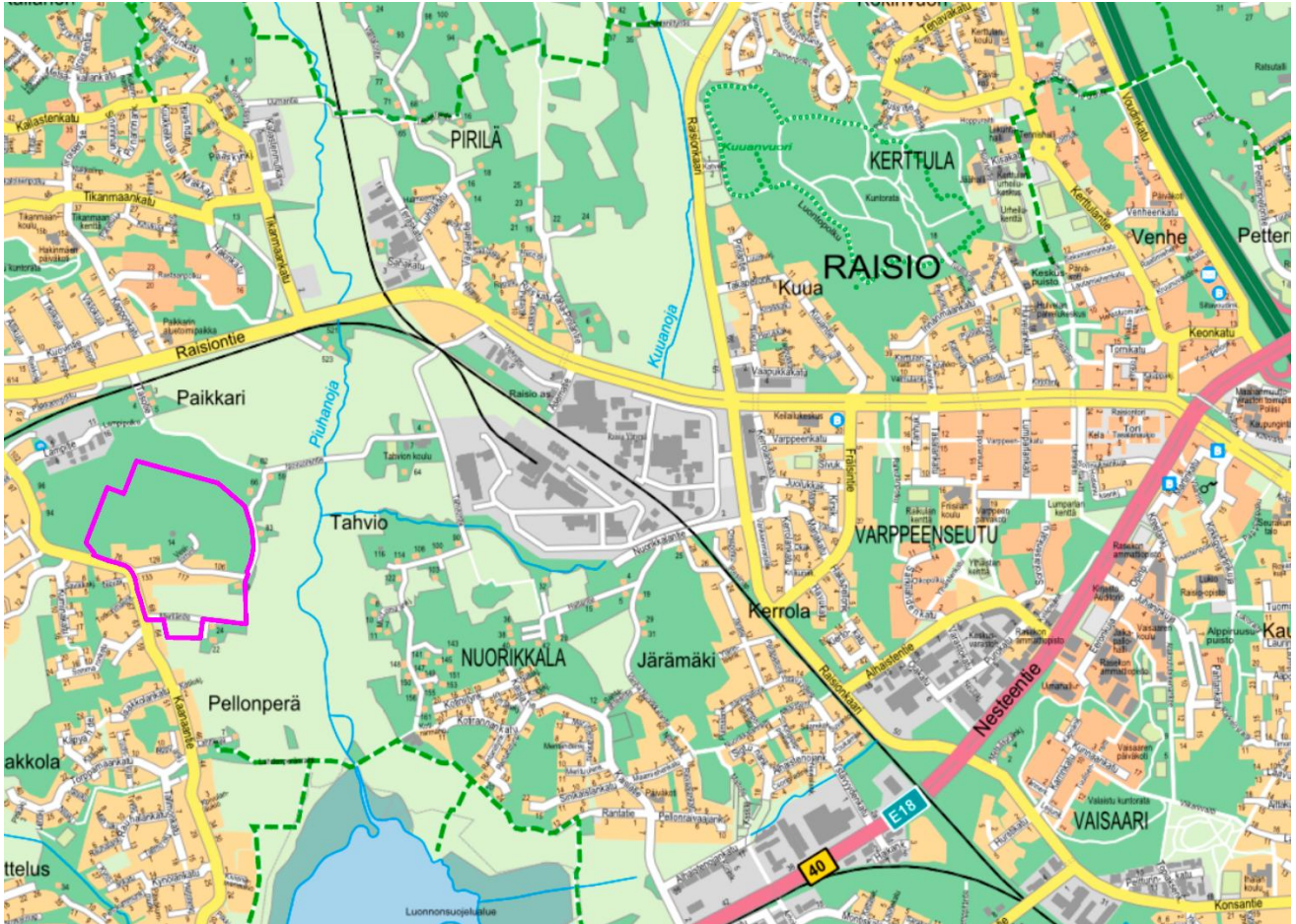
Ehdotus kaupunkikehitysjaoissa 11.12.2025

13:008

Sijainti

Kaava-alue sijaitsee 13. kaupunginosassa (Paikkari) noin 3 km etäisyydellä Raision keskustasta länteen. Suunnittelualueetta rajaavat etelästä Keski-Kaanaan asemakaava (13:002), lännestä Kaanaantie sekä idästä Piuhanoja. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 24 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Raision opaskartalla:



Liiteluettelo

Selostuksen liitteet:

1. Tilastolomake
2. Kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
3. Asukastilaisuuden muistio

Luettelo muista asiakirjoista ja lähdemateriaaleista:

- Raisonlahden koulun tarveselvitys, Raison kaupunki, 6.5.2025
- Raisonlahden koulun asemakaava-alueen luontoselvitys, Ympäristökonsultointi JYNX, 28.7.2025
- Erityisen tärkeät elinympäristökuviot, Metsäkeskus (2.9.2024)

SISÄLLYS

Liiteluettelo.....	3
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	6
1.1. Kaavan tunnistetiedot	6
2. Tiivistelmä.....	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2. Asemakaava	7
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	7
3. Lähtökohdat.....	7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Palveluverkkoselvitys.....	8
3.1.3. Luonnonympäristö	8
3.1.4. Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.5. Maanomistus.....	8
3.2. Suunnittelutilanne	9
3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat päätökset ja selvitykset.....	9
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
4.1. Suunnittelun tarve.....	14
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.2.1. Osalliset	14
4.2.2. Vireilletulo	14
4.3. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3.1. Osallistuminen ja vuorovaikutus menettelyt	14
4.3.2. Luonnosvaiheen kuuleminen	14
4.4. Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	15
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5. Asemakaavan kuvaus.....	16
5.1. Kaavan rakenne.....	16
5.1.1. Mitoitus.....	16
5.1.2. Palvelut	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3. Aluevaraukset	16
5.3.1. Korttelialueet.....	16
5.3.2. Muut alueet	17
5.4. Kaavan vaikutukset.....	17
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.4.2. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin	18
5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön	20
5.4.4. Vaikutukset ilmastoon.....	20
5.4.5. Muut vaikutukset.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.5. Ympäristön häiriötekijät	23

5.6.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.7.	Nimistö	26
6.	Asemakaavan toteutus	27
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Kaavan tunnistetiedot

ASEMAKAAVA KOSKEE

13. (Paikkari) kaupunginosan kiinteistöjä:

680-429-0003-0127, 680-424-0002-0055, 680-417-0009-0000, 680-424-0002-0091, 680-424-0002-0090, 680-424-0002-0097, 680-429-0001-0021, 680-429-0001-0031, 680-429-0001-0014, 680-429-0001-0039, 680-429-0001-0013, 680-429-0001-0012, 680-429-0001-0020, 680-417-0001-0053, 680-413-0004-0033, 680-413-0004-0044, 680-413-0001-0054, 680-413-0004-0046, 680-429-0003-0126, 680-413-0004-0053, 680-417-0001-0054

sekä osia kiinteistöistä:

680-413-0004-0054, 680-424-0002-0096, 680-424-0002-0041, 680-417-008-0014, 680-417-0001-0075

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU

Kaupunginosan 13. (Paikkari)

korttelit 1379, 1380 ja 1381

sekä virkistys ja katualuetta.

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireilletulosta vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa 29.1.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 29.4.2025
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta 16.5.2025 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 16.5 – 17.6.2025.
- Yleisötilaisuus 26.5.2025 klo 17-18.30
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu

Kaavaehdotus on jaettu luonnosvaiheen jälkeen kahteen osaan Raisionlahden koulu – pohjoinen ja Raisionlahden koulu – etelä

- Pohjoisen osan asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa. 4.11.2025
- Kuulutus pohjoisen osan ehdotusvaiheen nähtävilläolosta (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, joulukuu 2025 - tammikuu 2026

- Pohjoisen osan Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, keväällä 2026 (arvio)
- Pohjoisen osan Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, keväällä 2026 (arvio)
- Eteläisen osan asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa, kesä 2026 (arvio)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo kesä 2026 (arvio)
- Eteläisen osan Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, kesä 2026 (arvio)
- Eteläisen osan Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, kesä 2026 (arvio)

2.2. Asemakaava

Raisionlahden koulun asemakaavalla pyritään mahdollistamaan Raisionlahden koulun rakentuminen kouluverkkoselvityksen mukaisesti.

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaava on jaettu kahteen osaan, pohjoiseen ja eteläiseen. Jako on luotu mahdollistamaan koulun hankevaiheen eteneminen samanaikaisesti, kun eteläisessä osassa jatketaan koulun saattoliikenteen suunnittelemista. Eteläisen osan hitaampaan etenemiseen vaikuttaa mm. Fingridin voimalinjan sijainti kaava-alueella.

Asemakaavaan sisältyy yleisten rakennusten korttelialuetta Y, Toimitilarakennusten korttelialuetta KTY, erillispientalojen korttelialuetta AO, lähivirkistysaluetta VL, Yhdyskuntateknistä huolto palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta ja katualuetta. Tarkempaa mitoitus käsitellään kohdassa 5.1.1 *Mitoitus*.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoimat ja tarvittavat tontit on muodostettu. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisaikaiseen hulevesien hallintaan. Yleisten rakennusten korttelialueelle on tarkoitus toteuttaa koulu 0–4 luokille. Ennen koulun toiminnan aloittamista tulee lähiympäristön kevyen liikenteen verkostoa täydentää ja ympäröivät yksityiset kiinteistöt liittää jätevesiverkostoon. Tavoitteena on, että koulun rakennustyöt valmistuisivat ja koulu saadaan käyttöön vuoden 2029 aikana.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on n. 23,7 ha ja rajautuu länneä Kaanaantiehen, pohjoisesta Vesitorninpuistoon, idästä Piuhanojaan ja etelästä Kotilokujaa rajaaviin kiinteistöihin.

Suunnitteluala koululle osoitettu alue on nykyisellään rakentamatonta tasaisesti Piuhanojaa kohti viettävää peltomaata, jota halkoo hiekkapintainen Meriläntie. Virkistysalueiksi osoitetuilla alueilla ei pyritä suuriin muutoksiin kaavamuutoksen myötä ja pientalotonteiksi osoitetut alueet ovat pääsääntöisesti jo rakentunutta aluetta.

3.1.2. Palveluverkkoselvitys

Sivistyskeskus on toteuttanut palveluverkkoselvityksen, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt marraskuussa 2019. Sivistyslautakunta on keväällä 2020 tehnyt päätökset palveluverkkoselvityksen mukaisten muutosten käyttöönotosta Raision kasvatuksen ja koulutuksen järjestämisessä. Sivistyslautakunta on keväällä 2020 päättänyt myös palveluverkkoselvityksen mukaisen aluemallin käyttöönotosta. Palveluverkkoselvityksen päivitys, jossa otettiin huomioon kaupungin kasvu ja lasten määrän lisääntyminen hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa syksyllä 2023.

Raisionlahden koulu rakennetaan hyväksytyn palveluverkkoselvityksen mukaisesti korvaamaan käytöstä poistuvien Kaanaan, Tahvion ja Tikanmaan koulujen tilalle. Tikanmaan koulu korjataan päiväkotikäyttöön. Kaanaan koulu puretaan ja Kaanaan päiväkodin yhteyteen tehdään laajennusosa. Tahvion koulu poistuu koulukäytöstä.

Raisionlahden koulun rakentamisessa tulee ottaa tilaohjelmassa huomioon kaupungin väestön kasvuennuste ja sen tuomat palvelurakentamisen vaateet. Uusia asuinrakentamisen kohteita on suunnitteilla koulujen oppilaaksiottoalueelle tällä hetkellä Hakinpelto Tikanmaalla, Piuhanojan visio suunnitelma Paikkarin ja Nuorikkalan alueella, sekä Pirilänlaakso. Hakinpellon alueella on mahdollisuus toteutua lähivuosina, mutta Piuhanojan visio ja Pirilänlaakson kohdalla aikajänne on huomattavasti pidempi, eikä näiden alueiden kaavoitusta ole vielä aloitettu.

3.1.3. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella koulun kiinteistö on laakeaa viljeltyä peltoaukeaa, joka viettää loivasti kohti Piuhanojan uomaa. Piuhanoja laskee Raision puolelle kaupungin pohjoisosassa ja lopulta Raision lahteen suunnittelualueen eteläpuolella.

Suunnittelualueen eteläpuolella n. 700m päässä sijaitsee Raisionlahden luonnonsuojelualue, joka on arvokas linnustoalue.

Kaavatyön yhteydessä alueesta teetettiin luontoselvitys.

LIITE 4. Raisionlahden koulun asemakaava-alueen luontoselvitys.

3.1.4. Rakennettu ympäristö

Kaava-alue käsittää 14 jo rakennettua kiinteistöä, jotka on tarkoitus kaavoittaa hankkeen yhteydessä käyttötarkoituksensa mukaiseksi korttelialueeksi. Koulun korttelin halkaisee nykyiseltään Meriläntie, joka nykyiseltään palvelee koulun kaakkoispuolelle jäävää omakotitalo kiinteistöä. Raisionlahden koulu – eteläinen asemakaavassa on tarkoitus esittää kyseisen omakotitalon ajo uuden tien kautta jolta ohjataan myös saattoliikenne koulun kiinteistölle.

3.1.5. Maanomistus

Maa on osittain yksityisessä ja osittain Raision kaupungin omistuksessa. Koulun toimintoihin kuuluvat maa-alueet ovat Raision kaupungin omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteilla pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- sekä luonnonvarat ja - uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tavoitteissa edellytetään mm. seuraavaa:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tehokas liikennejärjestelmä:

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

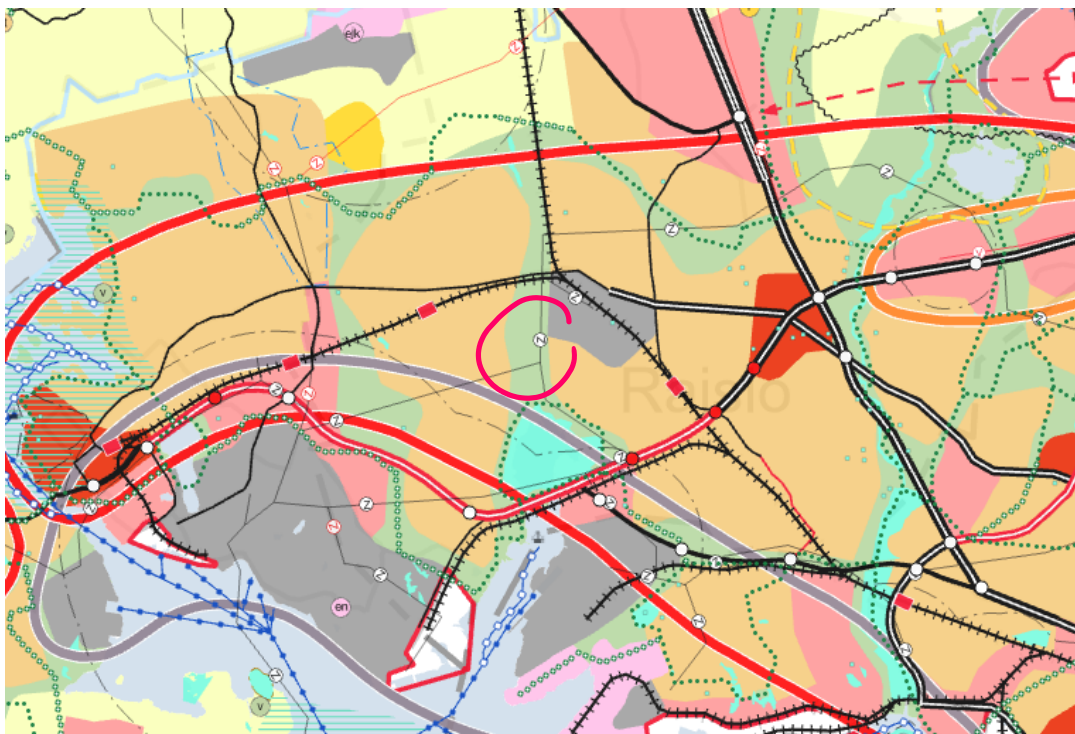
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava ja rakennemalli

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja se on määrätty voimaan 27.8.2018. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021.





KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

V

VIRKISTYSALUE

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

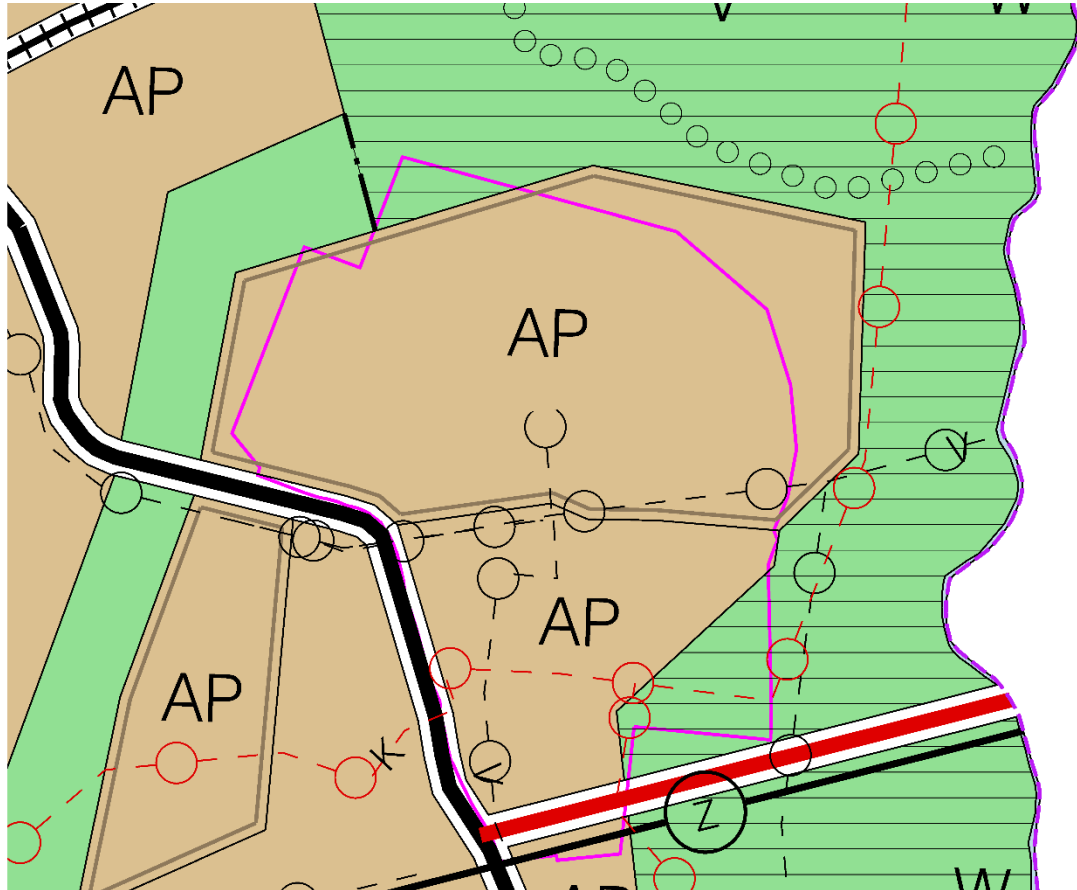
Z

SUURJÄNNITELINJA

Voimajohto on suunniteltava siten, ettei se aiheuta merkittävää haittaa maisema-alueiden ominaispiirteisiin. Voimajohto on suunniteltava asuinalueisiin nähden siten, ettei ihmiselle aiheudu merkittävää terveyshaittaa, ihmisten elinympäristöjen viihtyisyyttä merkittävästi heikennetä eikä luonnon monimuotoisuudelle aiheuteta merkittävää haittaa.

Raision yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raision yleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2004.



- | | |
|---|--|
|  | Pientalovaltainen asuntoalue.
Alue on pääasiassa täydentyvä. 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. |
|  | Vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva pientalovaltainen asuntoalue. |
|  | Virkistys- ja viheralue.
Aluetta tulee hoitaa luonnonominaisuuksiin ja hyviin metsänhoitosuosituksiin tukeutuen. Maisemaa olennaisesti muuttavaa maanrakennustyötä tai muuta siihen verrattavaa ei saa suorittaa. |
|  | Vesialue.
Alueen ominaisuuksia parannetaan virkistykseen tarpeet ja maiseman luonne huomioon ottaen. |
|  | Suunniteltu kokoojkatu. |



Maanalainen johtolinja.

Ympyrässä linjan tyyppiä kuvaava kirjaintunnus.

J jätevesilinja

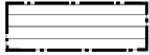
K maakaasulinja

L kaukolämpölinja

V vesijohtolinja



Suunniteltu maanalainen johtolinja.



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 tähän yleiskaavakarttaan liittyvässä selostuksessa.

Koulun sijoittelu pientaloalueelle poikkeaa yleiskaavan ohjauksesta. Sijoittelu perustuu palveluverkon keskittämiseen: Raisionlahden koulu korvaa kolme nykykäytössä olevaa koulua ja sijoittuu näiden sijaintien keskitienoille, tällöin etäisyydet kouluun pysyvät saavutettavana mahdollisimman laajalle oppilasjoukolle. Sijainti lähellä asuinalueita tukee kävely- ja pyöräilymatkoja ja parantaa niiden turvallisuutta vähentäen samalla autoriippuvuutta. Sijainti on myös nykyisellään rakentamaton maa-alue eikä aiheuta merkittäviä vaikutuksia olemassa olevaan asutukseen.

Yleiskaavassa isovuorenmäki on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Kaavatyön yhteydessä isovuorenmäeltä löytyi luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeitä kohteita sekä metsänhoitosuunnitelman yhteydessä aluetta on esitetty omatoimisesti suojeltavaksi metsäalueeksi mm. vanhan puuston vuoksi. Näihin perustuen on alue rakentamattomilta osin tarkoituksenmukaista esittää virkistysalueena yleiskaavasta poiketen.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.6.2025.

Pohjakartta

Pohjakartta on Raision kaupungin mittauspalveluiden laatima. Pohjakartta täyttää JHS 185 suositukset. Raision kaupunki siirtyi N2000 –korkeusjärjestelmään 1.1.2016. Korkeuskäyrien luonnin lähtöaineistona on käytetty korkeusmallia, jonka ruutukoko on 2 m x 2 m ja korkeustiedon tarkkuus 0,3 metriä.

Muut kaava-alueita koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

Kaavatyön yhteydessä alueesta on tehty luontoselvitys sekä liikenteelliset tarkastelut Kaanaantien ja koululiikenteen osalta, sekä mahdollisesta Nuorikkala-Kaanaantie yhteydestä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Suunnittelun tarve

Kaavatyö laaditaan Raision kaupungin aloitteesta koulun mahdollistamiseksi.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

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

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin toimielimet: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, alueen kunnallistekniset toimijat (Raision Vesi Oy, Caruna Oy), kansalaisjärjestöt ja yhdistykset sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (Turun museokeskus) ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos.

Kaavan valmistelee Raision kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

4.2.2. Vireilletulo

Kaavamuutoshanke on tullut vireille vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 29.1.2025.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus menettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 29.4.2025, sekä lähetettiin sähköisesti Varsinais-Suomen ELY-keskukselle. Ilmoitus hankkeesta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavan vaikutuksista on pidetty yleisötilaisuus 26.5.2025. Tilaisuudesta on laadittu muistio, joka on tämän asiakirjan liitteenä. Tilaisuutta ennen alueen omakotitalokiinteistöille, joiden kiinteistöihin kaavalla on vaikutusta, lähetettiin postitse kirje, jossa kerrottiin alustavista kaavan aiheuttamista muutoksista kiinteistöissä.

4.3. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3.1. Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisin käytännöin 16.5. – 17.6.2025. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Kuntayhtymä Raision-Naantalın vesilaitos. Mielenpitoja saatiin yksi. Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 1: Kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella tarkistettiin Isovuoventien ja koulun välisen kävelytien linjausta, sekä teetettiin yleiskaavan mukaisen Nuorikkala-Kaanaantie välisen katuyhteyden tarkastelu. Katuyhteyden mahdolliseen tulevaan sijaintiin otetaan kantaa Raisionlahden koulu – eteläinen kaava osassa. Siinä on tarkoitus esittää yhteystarve mahdolliseksi liittymään Kaanaantien varrella olevan vanhan kaupan kiinteistön sijainnilta.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Raision Sivistyskeskus on toteuttanut palveluverkkoselvityksen, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt marraskuussa 2019. Sivistyslautakunta on keväällä 2020 tehnyt päätökset palveluverkkoselvityksen mukaisten muutosten käyttöönotosta Raision kasvatuksen ja koulutuksen järjestämisessä. Sivistyslautakunta on keväällä 2020 päättänyt myös palveluverkkoselvityksen mukaisen aluemallin käyttöönotosta. Aluemalli toteutuu kahden alueen lähikouluperiaatteena.

Raisionlahden koulun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden yhtenäiskoulun rakentaminen. Asemakaava laaditaan määräyksiltään väljänä, jolloin aluetta voidaan kehittää tulevaisuudessa monipuolisena julkisten palveluiden alueena. Raision kouluverkon kehittäminen perustuu palveluverkkoselvityksen mukaiseen aluemalliin. Raisionlahden koulun tarveselvitys valmistui kesällä 2025. Kaavatyötä edistetään samanaikaisesti koulun suunnittelun kanssa. Tavoitteena on rakentaa koulu noin 400 oppilaalle. Koulun suunnittelussa huomioidaan myös kolmannen sektorin toiminnan tarpeet sekä tilojen iltakäyttö. Alustavan tilaohjelman mukaan koulun arvioitu koko on noin 6864 brm² ja suunniteltu käyttöönotto on vuoden 2029 aikana. Kaavaan on tarkoituksen mukaista jättää väljyyttä siten että koulua pystyy tarvittaessa tulevaisuudessa laajentamaan. Suunnittelun yhteydessä tutkittiin turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet koululle.

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Alueelle tulee kaavoittaa Y käyttötarkoituksen tontti, joka mahdollistaa n. 400 oppilaan koulun ja sen vaatimat ulkotilat. Suunniteltavan tontin tulee olla joustava oppilasmäärän mahdollisesti kasvaessa tulevaisuudessa. Ympäristön kevyenliikenteen yhteyksiä tulee kehittää siten, että luodaan mahdollisimman turvalliset yhteydet koululle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kunnallistekniikan mahdollistamiseksi Isovuoventien pätkä, sekä ja koulun välittömässä läheisyydessä kaavoittamattomat asuinkiinteistöt tulee kaavoittaa käyttötyyppinsä mukaisesti. Alueen kiinteistöille tulee mahdollistaa kunnallistekniseen jätevesiverkostoon liittyminen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Koulun ympäristössä on hyvät ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet niin Raisionlahden luonnonsuojelualueella kuin läheisessä Isovuoventien metsikössä. Isovuoventien lähimetsän luontoarvot tulee tunnistaa ja mahdollistaa alueen luontoarvojen kehittyminen.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaava on jaettu ehdotusvaiheessa kahteen, Raisionlahden koulun pohjoiseen ja eteläiseen asemakaavaan. Pohjoisen alueen kaava kattaa tulevan koulun kiinteistön sekä sen yläpuoliset pientalokiinteistöt Isovuorentien varrella. Eteläisessä kaavassa pyritään kehittämään turvallisempaa saattoliikennettä koulunkiinteistölle, sekä mahdollistamaan lisärakentamista alueelle.

Suunnittelualueella sijaitsevat pientalokiinteistöt kaavoitetaan AO merkinnällä, sekä toimitila KTY merkinnällä. Olemassa oleviin kiinteistönrajoihin tehdään muutoksia Isovuorentien katualueen mukaisesti. Alueen keskelle jäävä koululle suunnattava kiinteistö kaavoitetaan Y merkinnällä. Isovuorenmäen metsikkö kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi.

5.1.1. Mitoitus

Alueella on tällä hetkellä 13 pientaloa ja 1 liikerakennus. Koulun Y-tontin rakennusoikeus on $e=0,3$ (10 607 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku on III (kolme). Pohjoisen alueen asemakaavaan sisältyvien asuinpientalotonttien tuleva kokonaismäärä on 17.

Autopaikkoja tulee rakentaa AO korttelialueelle vähintään 2 ap / asunto. Y alueelle toiminnan edellytysten mukaan, kuitenkin julkisille palveluille vähintään 1ap/100km².

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava Raision kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestykseen sisältyy määräykset polkupyöräpaikkojen määrästä sekä laadullisia kriteerejä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan kaupunkikuvallisesti harmoniseen rakentamiseen huomioiden Raisionlahden luonnonsuojelualueen ja Piihanojajalaakson läheisyys. Näiden lisäksi rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida olemassa oleva rakennuskanta.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Asemakaavaan sisältyy

- Yleistenrakennusten korttelialuetta (Y-29) 3,5 ha. Rakennustehokkuus on $e=0.3$ joka luo rakennusoikeutta yhteensä 10600 k-m².
- Erillispientalojen korttelialuetta (AO-121), 3,4 ha, joissa rakennusoikeutta on yhteensä 4400 k-m². Suurin osa tonteista on jo rakennettu.
- Toimitila korttelialuetta (KTY-13) 0,5 ha. Tontti on jo rakennettu.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) 1 ha jossa rakennusoikeutta on 250 k-m².

Rakennusoikeutta mahdollistetaan yhteensä 16 100 k-m².

Liite 1: Tilastolomake.

5.3.2. Muut alueet

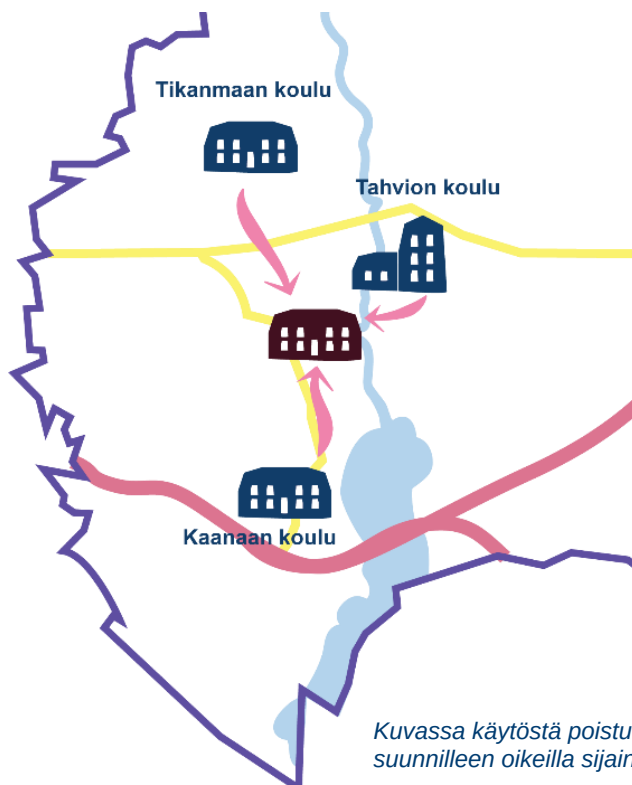
Asemakaavaan sisältyy virkistysaluetta 12,9 ha. Virkistysalueilla sijaitsee pienempiä luo-kohteita, joilla on löydetty erilaisia luonnonmonimuotoisuutta edistäviä arvoja ja jotka tulee huomioida ja pyrkiä kehittämään mahdollisessa tarkemmassa suunnittelussa.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Isovuorentien rakentaminen kunnalliskaduksi muuttaa olemassaolevia pientalokiinteistöjä hieman nykyistä pienemmäksi. Koulun kiinteistö tulee lisäämään alueen vetovoimaa, sekä niin moottori kuin kävely ja pyöräilyliikenteen määrää.

Muutos toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä. Raisionlahdenkoulun ympäristössä on vielä joitain paikoittaisia kaavoittamattomia alueita, joita on Raision yleiskaavassa osoitettu pientaloasumiselle. Vaikka koulun alue on yleiskaavasta poiketen osoitettu julkiselle rakentamiselle on se perusteltua tulevan koulun oppilaaksiottoalueen keskeisen sijainnin perusteella. Koulu käytöstä poistuvat Kaanaan, Tikanmaan ja Tahvion koulut sijaitsevat siten että tuleva Raisionlahden koulu sijaitsee hyvin keskeisesti näihin nähden.



Kuvassa käytöstä poistuvat koulut (sinisellä) on esitetty suunnilleen oikeilla sijainneillaan.

- Aamun huipputunnin liikenne on n. 5% vuorokausiliikenteestä ja illan huipputunti n. 10%.

Selvityksen pohjalta tuotetut johtopäätökset ja kehittämissuositukset:

- Meriläntien liittymän toimivuus ennustetilanteessa ja herkkyystilanteessa jossa liikennemäärää on kasvatettu 20% arviosta, on hyvä. Tarkastelun perusteella uusi maankäyttö ei aiheuta ongelmia.
- Kaanaantien ja Meriläntien liittymään ei ole tarvetta toteuttaa erillisiä kääntyvien kaistoja.
- Kaanaantien ja Meriläntien liittymään suositellaan toteutettavaksi korotettu suojatie tai korotettu liittymä, johon suojatie sijoittuu. Hidastetta suunniteltaessa on hyvä selvittää mahdollinen tärinäriski. Liittymä sijaitsee maaperäkartan mukaan savikolla, mutta läheiset rakennukset pääasiassa kalliolla. Vaihtoehtoisesti suojatien voisi toteuttaa kavennettuna.
- Kaanaantien tasausta olisi hyvä tarkastella Meriläntien parantamisen yhteydessä näkemien parantamiseksi.
- Linja-autopysäkkien sijoittamista liittymän läheisyyteen olisi hyvä tarkastella.
- Meriläntielle olisi hyvä toteuttaa jalankulku- ja pyöräilyväylä.
- Lahdenperänraitilta olisi hyvä toteuttaa jalankulku- ja pyöräily-yhteys koululle Nuorikkalan suunnasta saapuvia varten. Tällä vältettäisiin kaksi Kaanaantien ylitystä. Jos yhteyttä ei toteuteta, olisi Kaanaantien ja Lahtikujan liittymään tehtävä turvallinen suojatie ja tarvittavat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.
- Saattoliikenteen paikat voi sijoittaa alustavan suunnitelman mukaisesti Meriläntien eteläpuolelle, kun huolehditaan, että koululaisten ja saattoliikenteen reitit eivät risteä keskenään.
- Saattoliikennepaikkojen sijoittaminen Kaanaantielle ajoradan ja jalankulku- ja pyöräilyväylän väliselle erotusalueelle ei onnistu ilman jalankulku- ja pyöräilyväylän siirtämistä.
- Koulun ulosajoliittymä voisi olla 2-suuntainen ja toinen liittymä voisi olla 1-suuntainen linjaautojen sisäänajoa varten. Tämä selkeyttäisi liikennejärjestelyjä ja vähentäisi konfliktipisteiden määrää.

Eteläisen alueen kaavassa jalankulku- ja pyöräilyväylä on osoitetaan jatkuvaksi Lahdenperänraittiin asti. Osa reitistä on osoitettu jo aikaisemmassa Keski-Kaanaan kaavassa ja se tullaan Raisionlahden koulun kaavoissa esittämään jatkuvaksi Isovuorentielle asti. Kaanaantien varren kiinteistöt ovat rakennettu hyvin tiiviisti lähelle katua, minkä vuoksi Kaanaantien katualueen leventäminen kaavoituksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista eikä käytännössä mahdollista. Tarkemman katusuunnittelun yhteydessä voidaan kuitenkin selvittää vaihtoehtoja liikenteen järjestämiseksi siten, että katuvarren saattopysäköinti voidaan mahdollistaa. Eteläisen alueen kaavassa pyritään esittämään koulun saattoliikenteelle toista reittiä koulun eteläpuolelta, Kaanaantiehen vanhan kaupan kiinteistön kohdalta liittyen. Tällöin Meriläntie pystyttäisiin rauhoittamaan koulun huoltoliikenteelle.

5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Puihanojalaakso ja Isovuorenmäen metsä kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi. Lisäksi Isovuorenmäen metsästä luontoselvityksen yhteydessä havaitut luonnonmonimuotoisuudelle oleelliset kohteet on lisätty kaavassa LUO-alueiksi. Arvokkaiksi luontotyypeiksi luetaan kohteet, joiden olemassaolo merkittävästi lisää alueen luontoarvoja. Arvokkaalla luontotyyppillä usein esiintyy myös arvokasta eliölajistoa. Alueen LUO-alueet on Luokan 3 (Monimuotoisuutta turvaavat alueet) ja Luokan 4 (Monimuotoisuutta tulevat muut huomionarvoiset kohteet) mukaisia. Alueilla on positiivinen vaikutus alueen luontoarvojen kehittymiseen vastapainona uudelle rakentamiselle.

Tarkemmat tiedot luontokohteista löytyy:

LIITE 4. Raisionlahden koulun asemakaava-alueen luontoselvitys.

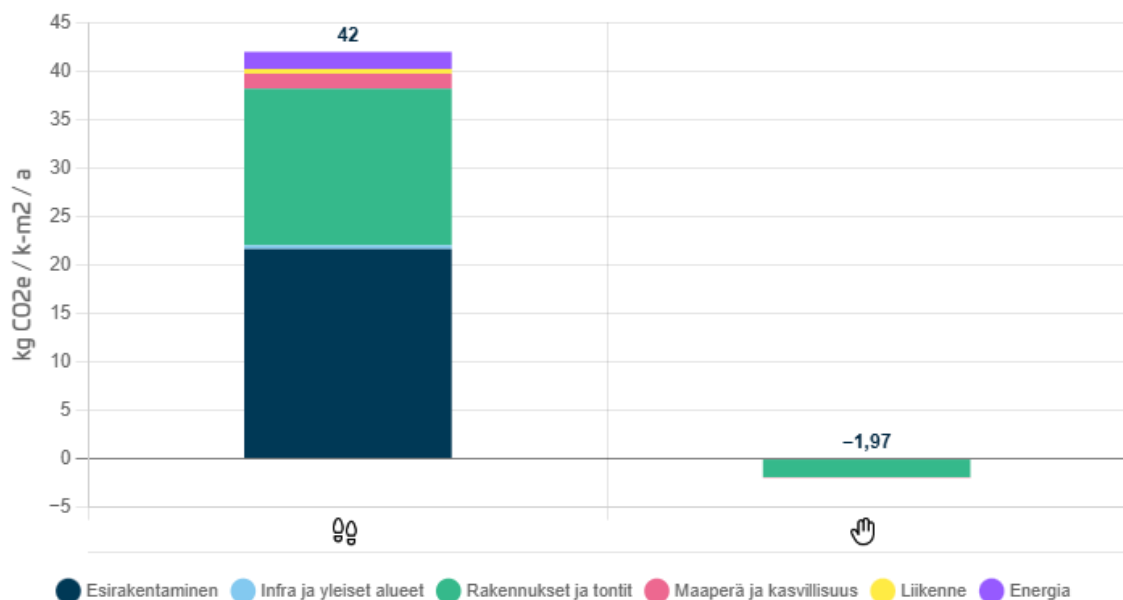
Alue sijaitsee lähellä Raisionlahden luonnonsuojelualueen lintuympäristöä, jonka johdosta kaava-alueella tavattiin suuri määrä lintuja. Alueen linnut pesivät pääsääntöisesti metsän ja rakennettujen pientalokiinteistöjen alueella.

Raisionlahden koululle esitetty alue on tavanomaista peltoaluetta, jolla ei esiinny mainittavia luontoarvoja.

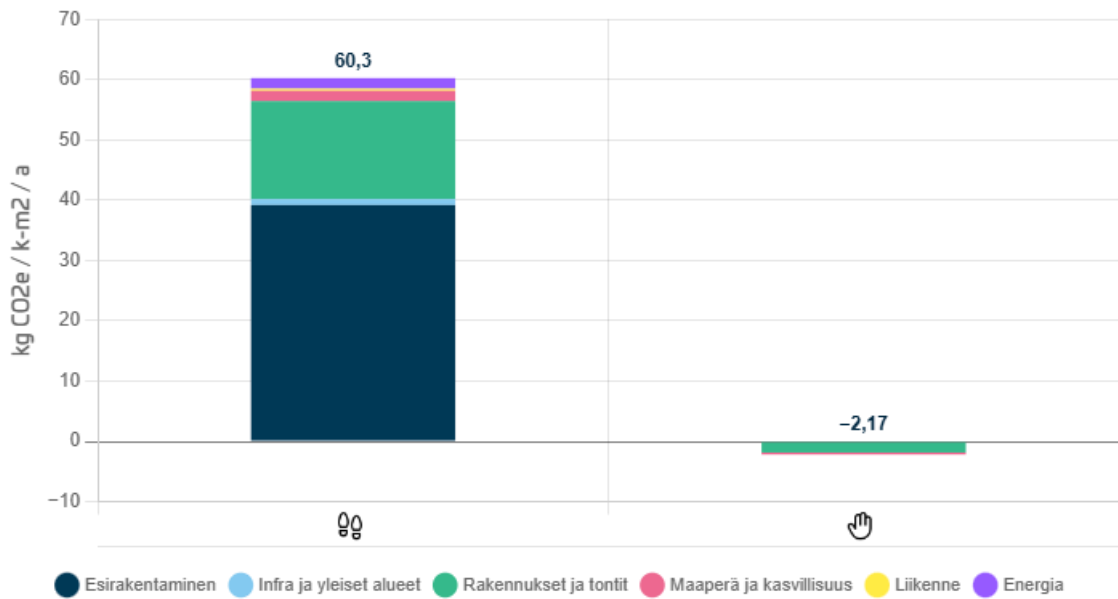
Lepakot viihtyvät alueen aukeiden reunoilla Raisionlahden koulun eteläisen asemakaavan eteläpuolella. Alueen metsillä on lajiston lisäksi suuri merkitys asukkaiden virkistykselle.

5.4.4. Vaikutukset ilmastoon

Raisionlahden koulun tulosten yhteenveto:

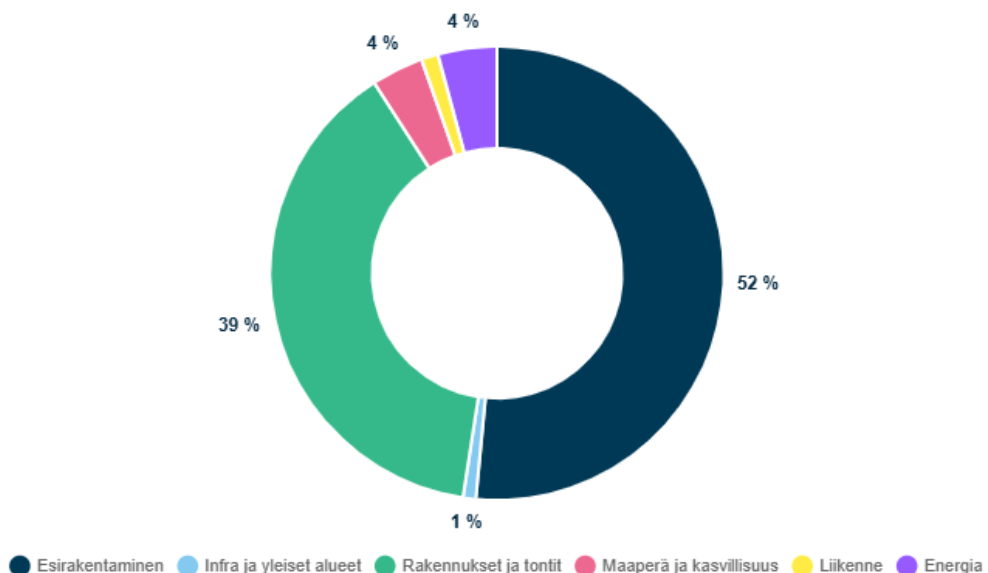


Myllypellon koulun tulosten yhteenveto:



Yllä vertailussa Myllypellon koulun tulokset suhteutettuna kerrosalaan, nähdään Raisiolahden koulun hiilijalanjäljen olevan pienempi. Ero selittyy suurimmalta osin Myllypellon koulun rakentamiselle haastavalla maaperällä (tummansininen esirakentamisen osuus). Muiden osuuksien arvot ovat lähempänä toisiaan hankkeiden välillä. Yhteisarvona Raisiolahden koulun arvioitu hiilijalanjälki on 24 656 tCO2e kun Myllypellonkoululla arvo on 64 155 tCO2e.

Hiilijalanjäljen osat

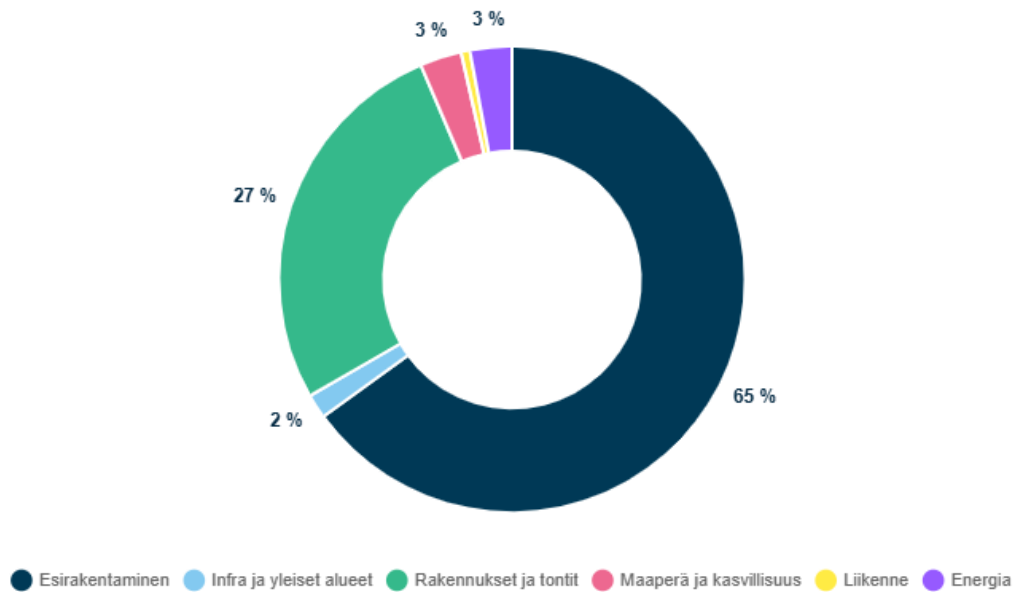


Tässä vaiheessa rakennusten tuottamaan hiilijalanjälkeen ei pystytä ottamaan tarkasti kantaa, mutta voidaan huomata, rakennussuunnittelun aikaisilla päätöksillä voidaan pyrkiä minimoimaan aiheutuva haitta.

Esirakentamisesta suurin osa muodostuu perustusten vaatimasta stabilisoinnista.

Tyypillisesti esirakentamisen osuus hiilijalanjäljestä pysyy alle 20% luokassa. Koska alueen maaperä on savista, nostaa se esirakentamisen hiilijalanjälkeä järeämpien stabilisointien takia. Rakennuskannasta koulun kiinteistö mahdollistaa eniten rakentamista ja kattaa siksi myös ison osan Rakennuksien ja tonttien muodostamasta hiilijalanjäljestä. Huomioitavaa on että jo rakentuneet omakotitalot on jätetty pois laskelmista, koska kaava ei varsinaisesti osoita niiden sijainnille uutta rakentamista.

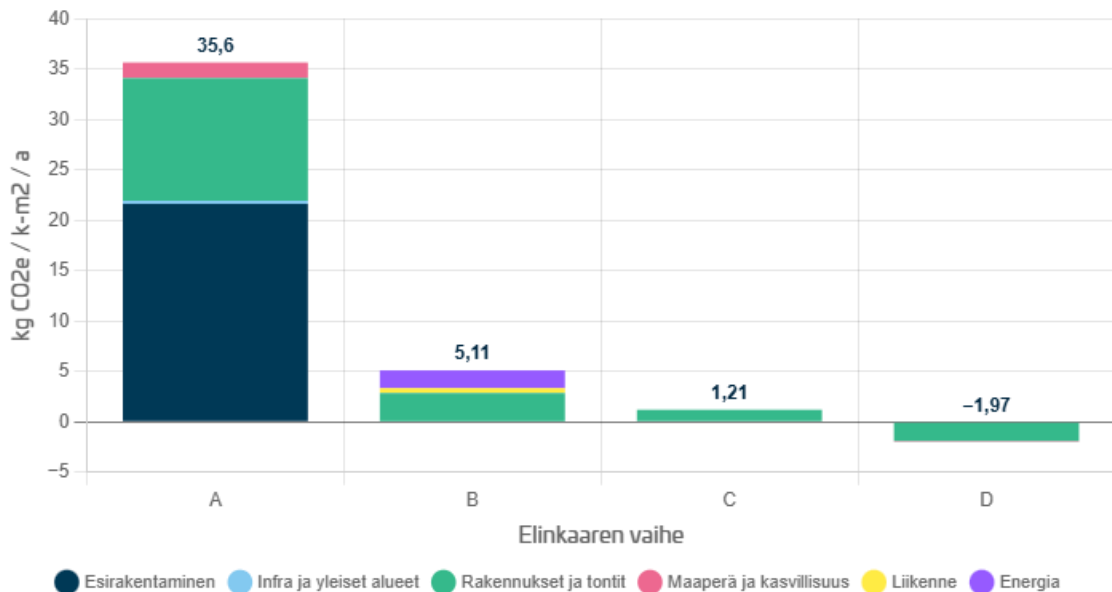
Hiilijalanjäljen osat



Jos tuloksia verrataan Myllypellon koulun hankkeeseen; katualueet säilyvät pääsääntöisesti nykyisellään, kun taas Raisonlahden koulun pohjoisessa osassa levennetään kahta olevaa katualuetta (Isovuorentie ja Meriläntie), Katualueen määrä on silti pientä eivätkä ne siksi aiheuta suhteellisen suurta hiilijalanjälkeä.

Kun tarkastellaan elinkaarivaiheita voidaan todeta, että suurinosa hankkeen ilmastopäästöistä aiheutuu rakentamisen aikana ja huomattavasti pienempi osa rakennusten käytössä.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Elinkaarivaiheet
A: Rakentamisvaihe
B: Käyttövaihe
C: Elinkaaren loppu
D: Ilmastohyödyt

5.4.5. Maisemalliset vaikutukset

Suunnittelualue sijoittuu Raisionlahden läheisyyteen, 500-800 m etäisyydelle, avoimelle ja laakealle peltoalueelle. Raisionlahden suuntaan maisemaa luonnehtii savipohjainen peltoaukea ja paikoittainen harvahko puusto. Maastossa on kuitenkin Raisionlahden ja koulun välissä sen verran korkeusmuutosta, ettei lahdelle asti avaudu näkymiä koulun kiinteistöltä. Alue on osa laajempaa avonaista maisemakokonaisuutta, jota reunustavat pientaloalueet sekä Isovuoren metsäinen kumpare. Piuhanojan savupohjainen puro kulkee suunnittelualueen läheisyydessä länsipuolella ja laskee siitä edelleen Raisionlahteen. Piuhanojan ympäristö on rehevämpää mutta ei luontoarvoiltaan kovin merkittävää. Piuhanojan alajuoksun ympäristö ja Raisionlahti on maisemallisesti ja ekologisesti merkittävä lintuvesistö.

Alueelta avautuu näkymät myös Raision tehtaiden teollisuusalueelle, joka on osa kaupungin teollisen historian ja kehityksen kannalta arvokasta kulttuuriympäristöä. Tehdasalue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä alueesta koilliseen, kohti Raision keskustaa, ja näkyy osana maisemaa, mutta sen vaikutus on etäisyyden vuoksi visuaalisesti lievempi.

Suunnitteilla oleva koulurakennus sijoittuu olemassa olevien pientalojen yhteyteen. Rakennus on suunnitellulta kooltaan n. 7000brm ja enintään kolmikerroksinen. Rakennus sijoittuu maastollisesti alavalle alueelle ja jää koroiltaan kutakuinkin samaan tasoon kuin ympäröivä pientalorakenne. Näin ollen koulu ei nouse liian hallitsevaksi elementiksi maisemassa, vaan muodostaa mittakaavaltaan ympäristöönsä soveltuvan kokonaisuuden. Isovuoren metsäinen puusto rajaa näkymiä pohjoisesta ja toimii maisemallisena taustana uudelle rakentamiselle.

Maisemallisten vaikutusten kannalta merkittävin tekijä tulee siis olemaan rakennuksen sovittaminen avoimen peltomaiseman yhteyteen. Rakentamisen yhteydessä julkisivujen materiaaleissa ja väryksissä suositellaan käytettäväksi luonnonmukaisia ja ympäristöönsä sopeutuvia ratkaisuja, sekä hillittyä värimaailmaa. Koulun yhteyteen on tarkoituksen mukaista lisätä puustoa ja muuta viherrakennetta, joka eheyttää ja pehmentää maisemaa.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee keskellä rauhallista pientaloaluetta. Liikenteen määrä tulee lisääntymään koulun toteutuessa, mikä vaikuttaa alueen melu- ja turvallisuus tilanteeseen heikentävästi erityisesti koulun piha-alueen yhteyteen jalankulun kannalta. Melutasot pysynee kuitenkin kaupunkimaisen taajaman normaaleissa rajoissa.

Raision tehtaiden läheisyys voi aiheuttaa satunnaisia melu- tai hajuhaittoja riippuen tuulen suunnasta ja muista sääolosuhteista. Häiriöt ovat kuitenkin satunnaisia ja vähäisiä, koska alue ei kuulu Raision tehtaiden haitta-alueeseen.

Avoin peltoalue voi olla tuulinen ja kostea ison osan vuodesta. Näitä taittamaan on suositeltavaa istuttaa puustoa ja kasvillisuutta vähentämään tuulisuutta. Myös alueen muu rakentaminen, kuten etelän rivitalotontti sekä muu kaavanmukainen täydennysrakentaminen, vaikuttaa tuulisuuteen.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

A0-121

Erillispientalojen korttelialue.

- Kattomuotona asuinrakennuksissa käytetään harjakattoa tai sen sovellusta.
- Julkisivu materiaaleina tulee suosia tiiltä tai peittomaalattua lautaa. Julkisivujen päävärit tulee olla maanläheisiä tai vaaleita sävyjä, jotka sopivat olemassa olevaan rakennuskantaan.
- Piha-alueet tulee säilyttää puustoisina ja vehreinä.
- Pihoilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Y-29

Yleisten rakennusten korttelialue.

- Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä, joka sulautuu osaksi Puihanojalaakson luonnonympäristöä ja olemassa olevaa rakennuskantaa.
- Julkisivujen päävärit tulee olla maanläheisiä tai vaaleita sävyjä, jotka sopivat olemassa olevaan rakennuskantaan.
- Autopaikkoja on rakennettava 1ap/100k-m² tai vähintään käyttötarkoituksen edellyttämä määrä. Autopaikat tulee jäsenellä istutuksin.
- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava rakennusjärjestyksen mukaisesti tai vähintään käyttötarkoituksen edellyttämä määrä.
- Huolto liikenne ja ajo pysäköintipaikoille tulee järjestää niin, että niistä ei aiheudu vaaraa jalankulkijoille ja pyöräilijöille.
- Hulevesien viivytys tulee järjestää puistomaisin ratkaisuin. Pihoilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.
- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja kestävän kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti.

KTY-13

Toimitilarakennusten korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niiden toimintaan liittyvää liiketilaa.
- Tontin rakennusten, talosrakennusten sekä piharakenteiden kuten aitojen tulee muodostaa hallittu olemassa olevaan rakennuskantaan soveltuva kokonaisuus.
- Tavaroiden varastointi ja jätehuolto tulee toteuttaa huolitellulla tavalla.

VL-14

Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

- Merkittävää lintualueita.
- Alue on pyrittävä säilyttämään luonnonolaisena. Luonnon ja maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan.
- Alueen hoidossa tulee huomioida ja edistää luonnonmonimuotoisuutta.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



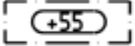
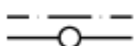
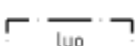
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

13

Kaupunginosan numero.

Paik

Kaupunginosan nimi.

II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkein sallittu korkeusasema.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan laittilan alue.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. 10. Kalliometsäalue. 11. Lehtoinen kalliojyrkännealue. 12. Sarakorpi. 13. Lehtomainen kangas. 14. Merkittävä lintualue. - Alue ja sen reunavyöhyke tulee säilyttää luonnonmukaisena. - Alueelle kohdistuvilla muutoksilla tulee pyrkiä kehittämään luonnon monimuotoisuutta.

5.7. Nimistö

Y-tontille sijoittuva koulu on tarkoitus nimetä kaavan mukaisesti Raisionlahden kouluksi. Puistoinen mäki, jota Isovuorentie kiertää on Isovuovuori.

Pohjois-Eteläsuuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys on Niittyvahdinraitti.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava on laadittu samanaikaisesti uuden koulun tarveselvityksen hankesuunnittelun kanssa. Koulun suunnittelun yhteydessä laaditaan suunnitelmaa havainnollistavaa aineistoa.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman. Raisionlahden koulun asemakaava on jaettu kahteen osaan, jotta pohjoisen alueen asemakaavaa; koulun suunnittelua sekä Isovuorentietä pystytään edistämään nopeassa aikataulussa, kun eteläiseen asemakaavaan suunniteltua Kurjenkaaren saattoliikenneyhteyttä ja sen varrelle jäävää rakentamisen määrää vielä tarkastellaan.

Raisionlahden koulun tarveselvitystä on tehty kaavaluonnoksen yhteydessä, jonka jälkeen on aloitettu hankesuunnitelman tekeminen. Tarvesuunnitelman mukaisesti rakentamiseen on tarkoitus ryhtyä vuoden 2026 aikana ja koulun arvioitu valmistuminen olisi 2028.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisenaikaiseen hulevesien hallintaan huomioiden Piuhanojan ja Raisionlahden luonnonsuojelualueen läheisyyden. Ennen koulun toiminnan aloittamista tulee lähiympäristön kevyenliikenteen verkostoa täydentää rakentamalla Niittyvahdinraitin yhteys Raisionlahdelle. Yhteys on merkittävä toimiessaan turvallisena kävelyn ja pyöräilyn yhteytenä Nuorikkalan ja Kaanaan suunnasta.

Raisiossa 11. päivänä joulukuuta 2025
Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

Joonas Kärkkäinen
Maankäyttöjohtaja

Emma Kaitaa
Kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raisio	Täyttämispvm	4.12.2025
Kaavan nimi	Raisionlahden koulu - pohjoinen, asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.1.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	13:008
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	21,4564	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	21,4564
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0000

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	21,4564	100,00	16120	0,08	21,5354	16357
A yhteensä	3,3780	15,7	4400	0,13	3,3780	4400
P yhteensä						
Y yhteensä	3,4567	16,1	10370	0,30	3,5357	10607
C yhteensä						
K yhteensä	0,5498	2,6	1100	0,20	0,5498	1100
T yhteensä						
V yhteensä	12,4830	58,2	0	0,00	12,4830	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5886	2,7	0	0,00	0,5886	0
E yhteensä	1,0003	4,7	250	0,02	1,0003	250
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	21,4564	100,00	16120	0,08	21,5354	16357
A yhteensä	3,3780	15,7	4400	0,13	3,3780	4400
AO	3,3780	100,0	4400	0,13	3,3780	4400
P yhteensä						
Y yhteensä	3,4567	16,1	10370	0,30	3,5357	10607
Y	3,4567	100,0	10370	0,30	3,5357	10607
C yhteensä						
K yhteensä	0,5498	2,6	1100	0,20	0,5498	1100
KTY	0,5498	100,0	1100	0,20	0,5498	1100
T yhteensä						
V yhteensä	12,4830	58,2	0	0,00	12,4830	0
V	12,4830	100,0	0	0,00	12,4830	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5886	2,7	0	0,00	0,5886	0
Kadut	0,5886	100,0	0	0,00	0,5886	0
E yhteensä	1,0003	4,7	250	0,02	1,0003	250
ET	1,0003	100,0	250	0,02	1,0003	250
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2 - Kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet

Lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskus

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa lausuttavana aineistona olleen OAS ja kaavaluonnoskartin ja toteaa että kaavaselostuksen puuttuminen vaikeuttaa kaavasunnitelmasta lausumista vähäisten lähtötietojen takia.

Maisemavaikutukset tulee arvioida ja maisema-alueen reunan suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota, rakentamista tulee ohjata sopeutumaan maisemaan, sekä ympäröivään rakenteeseen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tulee laatia yleiskaavallinen tarkastelu, yleiskaavasta poikkeamisen perusteluiksi.

Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu yleiskaavan katulinjausta. Kaavan yhteydessä tulee laatia liikenteen tarkastelu laajemmalle alueelle, jotta ns. yleiskaavallinen tarkastelu liikenteen osalta on mahdollista laatia. Liikenneselvityksessä tulee laatia kaavan liikennetuotos ja sen suuntautuminen katu- ja yksityistieverkolla, sekä koulun saattoliikenteen, joukkoliikenteen ja pysäköinnin tarpeet. Myös liikenteen toimivuutta ja jkp-yhteyksien turvallisuutta on hyvä tarkastella.

Kaava-aineistoa tulee täydentää asianmukaisella, ajantasaisella ja riittävällä luontoselvityksellä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaselostukseen on lisätty kohdat kaavan vaikutuksista maisemaan, yleiskaavan toteutumiseen sekä luontoon. Lisäksi kaavatyon yhteydessä on laadittu erillinen selvitys autoliikenteen järjestelyistä ja koulun saattoliikenteen tarpeista, sekä yleiskaavan mukaisesta Nuorikkala-Kaanaantie katuyhteydestä. Katuyhteys esitetään Raisionlahden koulu – eteläinen kaavassa. Nuorikkala-Kaanaantie katuyhteys katsottiin lisäselvityksessä sopivan parhaiten yleiskaavan mukaiselle sijainnille, joskin sen olevan liikenteellisesti tarpeeton. Nuorikkala-Kaanaantie katuyhteys on mahdollista toteuttaa yleiskaavan mukaisesti myöhemmässä vaiheessa Kurjenkaarta jatkamalla.

Kaavatyon yhteydessä on teetetty luontoselvitys, joka kattaa kaavoitettavan alueen. Luontoselvityksen mukaisesti kaava-alueelle on osoitettu 6 LUO kohdetta joiden luonnonmonimuotoisuutta tulee pyrkiä kehittämään.

Lausunto Kuntayhtymä Raision-Naantalin vesilaitos

Kuntayhtymä Raision-Naantalin vesilaitos huomauttaa, että alueella sijaitsee olemassa oleva vesijohtolinja jonka sijainti ja suoja-alue tulee ottaa huomioon kaavamääräyksissä. Rakentamista ei tule sallia siten että se vaarantaa vesijohdon toimintavarmuutta tai huoltomahdollisuuksia.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaehdotukseen on lisätty vesijohtolinjat suoja-alueineen.

Lausunto Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Varsinais-Suomen pelastuslaitos toteaa, että kunnallistekniikassa tulee toteuttaa tarvittavat pelastuslaitoksen sammutusvedenottopaikat.

Mielipide, Asukas 1

Asukas esittää asemakaavan luonnokseen muutoksia: Isovuorentien ja koulun väliseen kevyenliikenteen väylän siirtämistä kaupungin maa-alueelle (pellon reunaan) perustellen talousvesikaivon sijainnilla ja Isovuorentien jyrkän mutkan vuoksi. Mielipiteen liitteenä kartta, jossa on ehdotettu mahdollista kevyenliikenteen reittiä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu myös asukkaan ehdottama kevyenliikenteen väylää. Päivitetyssä versiossa on pyritty minimoimaan kävelytien aiheuttama haitta kiinteistölle. Suora reitti koetaan kuitenkin koululaisliikenteen takia järkevimpänä ja turvallisimpana tien näkemäalueet huomioiden. Kyseinen kiinteistö myös erottuu kaavatyössä uudeksi asuintontiksi Isovuorentien rakentumisen myötä. Kun kunnallistekniikka saadaan rakennettua jokaiselle kiinteistölle, tullaan rakentamaan vesijohtoverkosto korvaamaan olemassa olevat kaivot.

Raisionlahden koulun asemakaavan asukastilaisuus

Aika: 26.5.2025 klo 17.00–18.30
Paikka: Kaanaan koulu

Läsnä: Suvi Rantamäki
Emma Kaitaa (muistio)
Jani Kunnas
Tiia Nieminen
Petri Anttila

paikalla n. 15 henkeä

- Suvi esitteli kaavahankkeen tarkoituksen ja taustat
- **Kysymys:** Miksi rakennetaan isoja kouluja, koulumatkat pitenevät
- **Vastaus:** tasapuolisemmin opetusta kaikkiin kouluun, resurssien tasaaminen; opetuksen nykyaikaistaminen
- **Lisäkommentti:** Kyseenalaistus isoja kouluja kohtaan vs. pienet koulut
- Avattiin taustoja palveluverkkoselvityksen päätöksenteosta
- Petri kertoi, että koulut alkavat olla täynnä ja koulurakennukset alkavat edellyttää korjausta
- Todettiin, että päätökset kouluverkkomuutoksista on jo tehty
- Suvi kertoi kaavoituksen aikataulusta ja etenemisaskeleista
- **Kysymys:** miten voi seurata kaavahankkeen etenemistä
- **Vastaus:** kerrottiin kaavahankkeen verkkosivuista ja päätöksenteon etenemisestä
- Tiia kertoi kouluhankkeen aikataulusta: tilatarvetta kartoitetaan, n.140 lapsen koulu ja henkilökuntaa 100 henkeä, valmistuminen 2028 syksy/kevät 2029
- Suvi kertoi kunnallistekniikan rakentamisesta: kadut ja vesihuolto
- **Kysymys:** Mikä on Meriläntien kohtalo, **Vastaus:** asiaa esitellään hetken päästä
- **Kysymys:** Voisiko sähkölinjan alle tehdä katu yhteyden: koulun saattoliikenne lenkki Meriläntieltä ympäri? Meriläntieltä huono näkyvyys Kaanaantielle.
- **Vastaus:** Suvi laittaa ehdotuksen katusuunnittelijoille ja infrapalveluille ajatuksen tutkittavaksi.
- Pohdintaa pikkubussikuljetusreiteistä, jos ajo tulisi lenkin kautta
- Suvi kertoi, että liikenteen ruuhkautuvuutta tullaan tutkimaan suunnittelun yhteydessä ja että taustadataa nykyisestä Kaanaantien liikennöinnistä on hyvin
- Suvi kertoi kaavoituksen vaikuttamismahdollisuuksista: nyt paras vaikutus huomioida mielipiteitä ja ottaa paikallistuntemus huomioon

- Suvi kertoi kaavan nähtävilläoloajan päättyvän 17.6. ja että palautetta voi jättää kirjaamoon, postitse tai tuoda paikan päälle.
- **Kysymys:** kuuluuko jätevedet myös vesihuoltoverkostoon
- **Vastaus:** kyllä kuuluu
- **Kysymys:** Mistä putket tulevat kulkemaan?
- **Jani vastasi:** Yleissuunnitelma menossa, jossa haetaan optimaaliset paikat vesihuollolle. Jätevesi painovoimainen, joten vaatii tarkastelua vielä. Nyt tarkoitus rakentaa vesi-, jätevesi- ja hulevesilinjat.
-
- Petri kertoi, että opettajat odottavat uusia tiloja. Opettajat vaikuttavat suunnitteluun ja tiloista tulee hyvät ja tarpeenmukaiset
- Suvi esitteli mistä kaava-aineistoa löytyy
- Jani täydensi Raision Veden sivutiedot, joista löytyy lisäinfoa asiasta
-
- **Kysymys:** Kevyenliikenteenväylä tulee nyt kaivon päältä. Voisiko se tulla kaupungin maita pitkin?
- **Vastaus:** kohta tarkistetaan jatkosuunnittelussa. On riski, että lapset kulkevat tontin poikki eikä noudata kiertävää reittiä.
- Petri: Lapset menevät aina lyhintä reittiä ja sen tulee olla turvallinen.
- **Kysymys:** (Isovuorentie) Katu tekee tiukan mutkan ja on talvella huonossa kunnossa. Näkyvyys on huono? Onko tarve ollenkaan nousta mäkeä?
- Asukkaan mielestä kasvillisuutta on paljon ja olemassa oleva oja estäisi kulkua oikoreittejä pitkin.
- **Kysymys:** Voisiko Isovuorentien mutkaa loiventaa näkyvyyden parantamiseksi.
- Petri kertoi, että Tikanmaan lapset tulee Vesitorninmäen itäpuolta todennäköisemmin, koska alikulku sijoittuu Raisiontien kohdalla sille puolelle
-
- Suvi esitteli kevyenliikenteenreittejä Piuhanojalaakson puolella
- Suvi esitti kartan, jossa näkyy etäisyydet 2 km:n säteellä koululta
- **Kysymys** Friisilän koulun käytöstä.
- **Vastaus:** Petri kertoi, että koulu on käytössä ja että Nuorikkalan alueelta mennään useampaan kouluun
- **Kysymys:** mihin koulu tarkalleen sijoittuu?
- **Vastaus:** Suvi esitti kartalta mihin koulurakennus sijoittuu
-
- Asukaskommentti: Isovuorentiellä on syksyllä nykyisin rekkaliikennettä (peltoalueen käyttö)
- Keskustelua Isovuorentien kunnossapidosta, asukkaiden mukaan ei ole olemassa tienhoitokuntaa
- Kerrottiin, että katu tulee kaupungin rakennettavaksi ja kunnossapidettäväksi kaavoitettavalta osin
- Kommentti: Loppuosa tiestä tulisi myös kunnostaa, että on oppilaille turvallinen reitti kulkea.

- Kommentti: Isovuorentien kaavan ulkopuolisella jatko kulkureittinä hyvä, koska lapset saa kulkea rauhassa poissa autoteiltä
- Petri kommentoi, että kaupungin olisi hyvä hoitaa tie kuntoon

- **Kysymys:** Saisiko Isovuorentielle ”ei läpiajoa” kyltin, että on turvallinen lapsille
- **Vastaus:** Infrapalveluille viedään terveiset asian tutkimiseksi
- Kommentti: Tahviontien koulun sillan kantavuus pohdituttaa, kun painavat ajoneuvot kускаavat sokerijuurikkaita. Myllymäen peltoja. Voisiko ajaa juurikkaat toista reittiä pois, etteivät maatalouskoneet ym. kulje samoja reittejä lasten kanssa

- Suvi laitto kiertämään listan, johon voi lisätä **nimen ja sähköpostin, listalla oleville lähetetään tieto kaavahankkeen etenemisestä ehdotusvaiheeseen**

- Petri kertoi, että rakennus tulee muillekin käyttöön
- Keskusteltiin Tikanmaan nykyisestä ylijäämäruokajakelusta ja että jatkossa Myllypellon ja Tiedonpuiston kouluissa valmistetaan kaikkien koulujen ruuat.
- Esittely päättyi 17:55, jonka jälkeen osa jäi keskustelemaan yksitellen kouluhankkeesta ja kaavan vaikutuksia karttojen äärellä
- Keskustelua mm. kaadetaanko puustoa ja kasvillisuutta, keskustelua merkkipyökeistä, tien leveydestä.