raisio

Kaavoituskatsaus 2022



Tämä kaavoituskatsaus perustuu lähivuosien kaavoitusohjelmaan, jota tarkistetaan vuosittain.

Kaavoitusohjelma 2022–2024 sisältää kaupunkikehittämisen kannalta useita merkittäviä maankäytön suunnittelukohteita. Ne koskevat sekä kaupungin ydinkeskustan, että sitä ympäröivien asuin- ja työpaikka-alueiden asemakaavoitusta. Kaavoitusohjelma noudattelee myös kaupunkikehitysjaoston hyväksymää linjausta kaupungin strategisista kehittämisalueista. Kaavoitusohjelman asemakaavahankkeista näkyvimmissä rooleissa tulevat olemaan Raision keskustan uudistamistyön aloittaminen sekä Hahdenniemen satama-alueen sekä Pirilänlaakson asuinalueen suunnittelu. Ydinkeskustan asemakaavoitus jatkaa omana kokonaisuutenaan viime vuonna valmistunutta E18 Keskikaupungin kaavatyötä ja keskustan monipuolista kehittämistä.

Pääosin asuinalueeksi kaavoitettavalta Pirilänlaakson alueelta etsitään paikkaa myös uudelle yhtenäiskoululle. Pienmittakaavaista asumista sisältäviä uusia asemakaavahankkeita ovat Kerttulanmäki Kerttulan koulua vastapäätä sekä Polusmäki kaupungin etelälaidalla. Vireillä jo olevista hankkeista Ensimaa Kuninkojalla, Hakinpelto Tikanmaalla ja Lukkarila 2 Kuloisissa pyritään saamaan valmiiksi kuluvan vuoden aikana.

Kaupungin hyväksytyn strategian mukaisesti uudet kaavoitettavat asuntoalueet tiivistävät kaupunkirakennetta, sijoittuvat hyvien liikenneyhteyksien varrelle sekä ylläpitävät monipuolista tonttitarjontaa.

Raisiossa 13.4.2022
Samu Mattila, kaupunkikehitysjohtaja
Olli Arvola, kaupunginarkkitehti

Vuoden 2021 suunnittelua ja tilannekuvausta

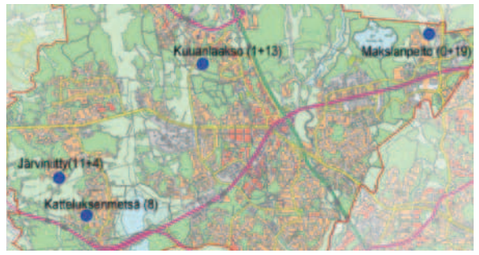
Valmistuneet kaavat

Asemakaavoja hyväksyttiin yhteensä 104,93 ha, josta uutta asemakaavaa oli 26,67 ha. Valmistuneissa kaavoissa on kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 212 201 k-m². Uutta rakennusoikeutta kaavoitettiin 58 166 k-m².

Valmistuneita asemakaavoja olivat seuraavat:

- Mahittulassa **Raisiokanjoni 2**, jossa kaavalla laajennettiin autoliikkeen tonttia ja samalla lisättiin rakennusoikeutta.
- Tikanmaalla **Peukaloisenpolku**, jossa kaavoittamaton osa rakennetusta Peukaloisenpolun varren alueesta kaavoitettiin asuinpientaloalueeksi.
- Vaisaaressa, **Kerttulassa ym. E18 Keskikaupunki**, jolla luotiin edellytykset kehittää E18 Turun kehätietä vastaamaan eurooppalaisen päätieverkon vaatimuksia Raision keskustassa ja sen tuntumassa. Samalla osoitettiin kaupungin katuverkossa kulkevat E18 -tien rinnakkaistieyhteydet kaava-alueella.
- Kuloisissa **Kuloistenniitty 1**, jolle tulee sijoittumaan kerros- ja rivitalovaltaista asuinaluetta.
- Kuloisissa **Kuloistenniitty 2**, jolle tulee sijoittumaan rivitalo- ja muuta pientalovaltaista asuinaluetta.

Rakentamiseen valmiit omakotitontit



Raision kaupunki tarjoaa vuosittain eri alueilta myytäväksi tai vuokrattavaksi omakotitontteja. Vuoden 2022 alkupuolella kaupungilla on myynnissä yhteensä 20 omakotitonttia. Nämä tontit ovat jatkuvasti haettavissa ja ne myydään kiinteällä hinnalla tai vuokrataan.

Tarjolla olevista omakotitonteista 8 sijaitsee Kaanaan kaupunginosassa, asuntomessualueen viereisellä Katteluksenmetsän alueella ja 11 tonttia Paikkarissa Järviniityn alueella. Kerttulassa Kuuanlaakson alueella on yksi vapaa tontti. Kevään aikana Kuuanlaaksosta 13 tonttia, Makslanpellosta 19 tonttia ja Järviniitystä 4 tonttia asetetaan tarjousten perusteella luovutettaviksi.

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

Rakennuskiellot ja rakentamista koskevat lausunnot



Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 31.11.2020 asettaa rakennuskiellon Keskikaupungin osa-alueelle kahdeksi vuodeksi ja samalla jatkaa Hulvelan vanhan rakennuskaava-alueen rakennuskieltoa kahdella vuodella.

Vuoden aikana tekninen lautakunta/ kaupunkisuunnitelujaosto myönsi seitsemän poikkeamislupaa. Suunnittelutarvealuelausuntoja annettiin yksi. Toimistoarkkitehti ja kaupunginarkkitehti osallistuivat rakennusvalvonnan lupahakemuksia käsittelevän katselmuskunnan kokouksiin. Rakennuslupiin liittyvissä suunnitteluteht-tävissä annettiin opastusta sekä puhelimitse että asiakastapaamisten yhteydessä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa vireillä olevia merkittäviä hankkeita

E18 Turun kehätien parantaminen Raision keskustan kohdalla

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Raision kaupunki ovat laatineet yhdessä Raision keskikaupungin osayleiskaavaan liittyvän Liikenteen aluevaraussuunnitelman, joka valmistui 2014 ja käsiteltiin yhdessä osayleiskaavan kanssa. Aluevaraussuunnitelmaan perustuvan tiesuunnitelman laatiminen käynnistyi alkuvuodesta 2018 alueen asemakaavoituksen (E18 Keskikaupunki asemakaava ja asemakaavan muutos) rinnalla. Tiesuunnitelman suunnittelualue ulottuu Juhaninkujan länsipuolelta Vesilaitoksentien liittymään. Suunnitelman keskeisimpiä seikkoja ovat E18 Kehätien johtaminen tunneliin ydinkeskustan kohdalla n. 450 metrin matkalla sekä E18 ja E8 -teiden uudet eritasoliittymäjärjestelyt. Tiesuunnitelma on valmistunut lokakuussa 2020. Suunnitelman hallinnollinen käsittely alkoi marraskuussa 2020. Tiesuunnitelma on tällä hetkellä Traficomissa hyväksyttävänä.

Hankkeeseen voi lähemmin tutustua osoitteessa: https://vayla.fi/raision-keskusta

E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali-Raisio

Väylävirasto on käynnistänyt keväällä 2021 Turun kehätien (E18, kantatie 40) tiesuunnitelman laatimisen välillä Naantali - Raisio. Tiesuunnitelma perustuu vuonna 2020 hyväksyttyyn yleissuunnitelmaan. Hanke on osa E18 Turun kehätien kehittämistä. Tavoitteena on Euroopan laajuisen liikenneverkko TEN-T:n ydinverkon vaatimusten saavuttaminen Naantalin ja Raision kaupunkirakenteen sisällä. Tiesuunnitelma valmistuu arvion mukaan loppuvuodesta 2023. Tavoitteena on, että hanke on toteuttamisvalmiudessa noin 2020-luvun puolivälissä.

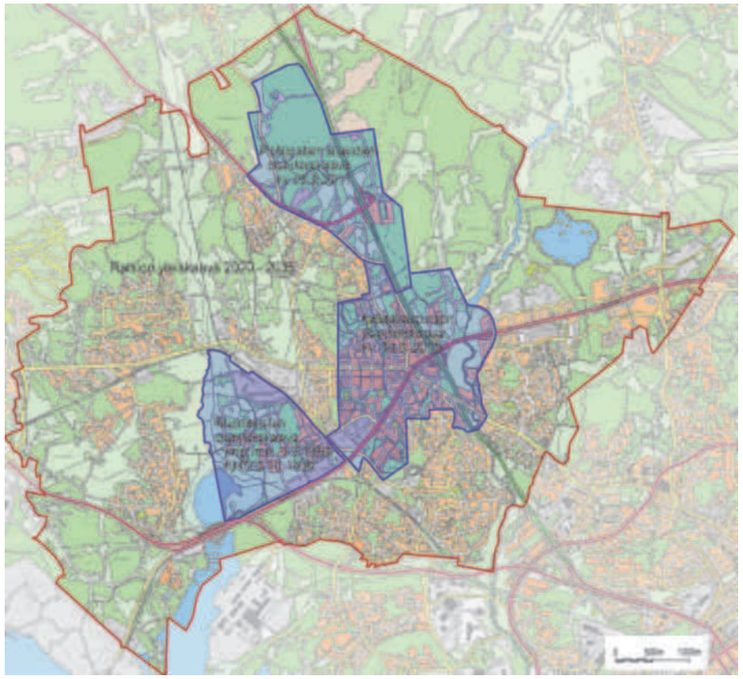
Hankkeeseen voi lähemmin tutustua osoitteessa: https://vayla.fi/naantali-raisio
Lähde: Väyläviraston kotisivut

Yleiskaavatilanne

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

Keskikaupungin osayleiskaava hyväksyttiin 15.6.2015 ja jatkossa se osaltaan ohjaa keskeisen alueen asemakaavoitusta ja muuta suunnittelua. Osayleiskaavassa on ollut keskeistä keskustan läpi ja sivuitse ohjautuvien liikenneväylien tulevaisuuden tilatarpeiden osoittaminen. Vuonna 2015 on käynnistynyt E18-Turun kehätien suunnittelu. Tiesuunnitelma E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali-Raisio on käynnistänyt keväällä 2021. Tiesuunnitelma E18 Turun kehätien parantaminen Raision keskustan kohdalla on valmistunut viime vuoden 2020 lopulla ja on parhaillaan hyväksymiskäsittelyssä. Tiensuunnittelun yhteydessä tiehen rajoittuvat asemakaavat on muutettu tarvittavilta osin.

Näiden lisäksi ovat voimassa kaupungin pohjoisosaan laadittu, lähinnä työpaikka-alueita käsittävä Pohjoisten alueiden osayleiskaava (29.8.2011) ja Nuorikkalan alueelle laadittu Nuorikkalan osayleiskaava (9.2.1995/3.10.1996).



Kaavoitusjärjestelmä

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

Oikeusvaikutuksiltaan merkittävin asiakirja on kaavakartta määräyksineen. Siihen liittyy selostus ja mahdollisesti erillisselvityksiä ja täydentäviä ohjeita. Kaavoituksen alussa kuvataan kaavaprosessia ja vaikutusmahdollisuuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

MAAKUNTAKAAVA JA KUNTIEN YHTEINEN YLEISKAAVA

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

YLEIS- JA OSAYLEISKAAVA

Yleiskaavalla ohjataan koko kaupungin maankäyttöä sekä rakentamista pitkällä aikavälillä. Sitä täydentävät osa-alueille laadittavat osayleiskaavat. Näihin molempiin sisältyvät tavoitteet asukas- ja työpaikkamääristä, palveluverkon kehittämisestä ja rakentamisen johdonmukaisesta edistymisestä. Kaavaprosesseihin liittyy usein ympäristöoloja, liikennettä, sosiaalista elämää yms. koskevia erillisselvityksiä. Kaavat valmistellaan kaupunginhallituksen ja konsernijaoston päätöksin, ja ne hyväksyy kaupunginvaltuusto.

ASEMAKAAVA

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

Asemakaavoitus 2022

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

Keskikaupunkialue

1. RAISION KESKUSTA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kun vuonna 2021 vahvistunut E18 Keskikaupunki -asemakaava määrittelee pääasiassa kaupungin keskustaa halkovan kehätien vaatimat aluevaraukset, Raision keskusta -kaavalla tutkitaan ydinkeskustaan sijoittuvien korttelialueiden, katuaukioiden, kulkuväylien ja puistokannen muodostamaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavamuutoksia ohjaa vuonna 2015 voimaan tullut Keskikaupungin osayleiskaava sekä keväällä 2018 valmistunut Raision keskustavisio. Suunnittelun edetessä kaava-alue on mahdollista jakaa useampaan osa-alueeseen, jotka etenevät eri aikataulussa. Tavoitteena on keskusta-alueen asemakaavamuutosten vahvistuminen siihen mennessä, kun E18 -tien perusparannustyö on valmistunut Raision keskustan kohdalla.

2. KIRKKOHERRANKUJA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Omakotialuetta on tarkoitus tiivistää muutamalla uudella pientalotontilla. Samalla korjataan kortteli- ja katualueiden välisiä rajoja olemassa olevan tilanteen mukaisiksi. Kaava on tullut vireille 2012. Kaavahanke on vaikutukseltaan vähäinen, jolloin sen hyväksyy kaupunkikehitysjaosto. Kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä ja sen hyväksyminen tapahtunee kevättalvella 2022 maankäyttösopimusten solmimisten jälkeen.

3. LUMPARLA 3, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Noin 40 uutta asuntoa ja 80 asukasta. Lumparla 3 -asemakaavamuutos on ollut vireillä vuodesta 2016. Hankkeen tarkoituksena on ollut tutkia mahdollisuuksia Varppeenkadun eteläpuolisten asuinkortteleiden tiivistämiselle joko nykyisiä lamellitaloja korottamalla tai uusia asuinkerrostaloja rakentamalla. Kumpikaan vaihtoehto ei ole saanut alueen asunto-osakeyhtiöiltä selkeää kannatusta. Kaava-aluetta on nyt kavennettu käsittämään vain Lumparlan länsiosan korttelia 211, josta kaupunki on hankkinut omistukseensa toteutumattoman asuinkerrostalotontin. Tontin tehokkuutta on tarkoitus nostaa ja samalla selkeyttää korttelialueella sijaitsevan yhteisen pysäköintialueen järjestelyjä.

4. HULVELANKULMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutosalue käsittää Hulvelankadun varrella olevan vanhan rakennuskaava-
alueen, joka on asetettu rakennuskieltoon. Asemakaavoituksella tutkitaan vaihtoehtoja kehittää korttelialuetta tiiviimmäksi osaksi ydinkeskustaa keskustan osayleiskaavan mukaisesti ja luoda edellytyksiä keskustaan sopivalle liike-, palvelu- ja asuinkerrostalorakentamiselle. Hulvelan palvelukeskuksen kehittämismahdollisuuksista on tehty diplomityö Aalto-yliopistossa. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016. Alueen kaavoituksen etenemisaikataulu on sidoksissa alueen maanomistusolosuhteisiin.

5. KIRKONKULMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Raision kirkon ja hautausmaa-alueen asemakaavamerkintöjä selkeytetään ja yhtenäistetään. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016. Kaavaehdotus etenee virallisesti nähtäville, kun VT 8:n liikennealuetarpeet ovat selvillä kirkon kohdalla. Kaavaehdotus valmistunee keväällä 2022.

E18 – Turun Kehätien ympäristö

6. MARTINEXIN LAAJENNUS, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Martinex Oy:lle on myönnetty vuonna 2021 poikkeamislupa ylittää asemakaavan mukainen rakennusoikeus, jotta toiminnan laajentaminen omalla tontilla onnistuisi. Poikkeamislupahakemuksen rinnalla Martinex Oy anoi myös asemakaavan muuttamista siten, että tontin rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku nostetaan saman suuruiseksi kuin naapuritontilla. Kaava tulee vireille kaavoituskatsauksessa 2022.

7. HEINÄAJANPUISTO, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tarkoituksena on luoda liiketilojen lisärakentamismahdollisuuksia laajentamalla kahta tonttia ja selkeyttämällä niiden muotoa. Samalla tarkistetaan kaavamerkintöjen sisältö. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2013. Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Kaavaehdotuksen valmistelua on tehty pitkään ja sen eteneminen riippuu korttelin tavoiteltujen toimintojen selkiydyttyä.

8. LEILIKALLIO 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

9. ETELÄ-KUNINKOJAN LIIKEALUE 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

10. ENSIMAA, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Noin 30 omakotitonttia ja 75 asukasta. Kohde sijaitsee Makslanpellon asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ja se rajoittuu Ruskon kuntarajaan. Alue on peltomaata ja sille tutkitaan mahdollisuutta kaavoittaa omakotitontteja. Kyseessä on yksityiselle maalle laadittava asemakaava, joten maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2021 ja vähän laajennettuna 2022. Asemakaavan luonnosvaihe on käyty ja se on menossa ehdotuksena nähtäville keväällä 2022 riippuen maankäyttösopimuksen valmistumisesta.

11. HAHDENNIEMI 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hahdenniemen pienvenesatama-alueen keittämistä jatketaan. Kaava-alueeseen liittyvän E18 Länsiosan asemakaava sai lainvoiman vasta vuoden 2021 lopulla, mikä on vaikuttanut han-

keen etenemisaikatauluun. Alueelta on tilattu luontoselvitys ja muiltakin osin lähtötietojen keruu ja tavoitteiden määrittelemi-nen on alkanut. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Temppelivuori on tullut vireille Krookilan - Temppelivuoren työpaikka-alue -nimisenä kaava-alueena erillisellä kuulutuk-sella 2015. Vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa se kuului E18 Länsiosa -kaava-alueeseen, mutta ei tullut mukaan lopulliseen kaavaehdotukseen. Temppelivuoren alueelle tutkitaan mahdol-lisuutta sijoittaa merellistä asumista ympäristöhäiriöt huo-mioon ottaen. Kaavahankkeen eteneminen kytkeytyy E18-tien ja Temppelivuorta sivuavan uuden rinnakkaistien suunnitte-lu- ja rakentamisaikatauluihin. Kaavatyön taustaksi alueelta on laadittu rakennettavuusselvitys ja luontoselvitys.

13. MERI-KAANAA, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Neste Oyj:n lopettaessa jalostamotoiminnan alueen maan-käyttö vapautuu uuteen käyttöön. Asemakaavamuutosta ohjaa voimassa oleva yleiskaava, jossa alueelle on osoitettu virkistys- ja viheralue, tuotanto- ja varastoalue palveluineen sekä vesiliikenteen alue, jolle saa sijoittaa sataman ja matkailun palveluja. Työpaikkatoimintojen lisäksi voidaan tutkia myös merellisen asumisen mahdollisuuksia alueella. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2021. Perusselvitystarpeita on kartoitet-tu mutta konkreettinen suunnittelu alkaa vasta kuin tarkempi tavoitteenasettelu maanomistajan kanssa on tehty ja yhteinen tahtotila saavutettu. Neste Oyj:n lisäksi alueen suunnittelussa osallisina ovat myös kehittämisyhtiö Green Industry Park ja Naantalin kaupunki.

VT 8 – Raumantien ja Kustavintien ympäristö

14. KANTONIITTU 2, ASEMAKAAVA

Noin 100 työpaikkaa. Tavoitteena on kaavoittaa toimitilakortteli Raumantien varteen. Yksityisten maanomistajien kanssa laadi-taan maankäyttösopimukset. Kortteli on sisältynyt aikaisemmin Kantoniitun asemakaava-alueeseen. Kaava on tullut vireille 2012. Kaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2016. Kaavaehdotus viedään eteenpäin, kun maankäyttösopimukset on saatu sol-mittua maanomistajien kanssa.

15. VT 8 RINNAKKAISTIE, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavahanke liittyy E18 -Turun kehätien parantamistoimen-piteisiin Raision keskustan lähialueilla. Kaavan tarkoituksena on osoittaa VT8:n eli Raumantien suuntaiselle rinnakkaistielle linjaus Petterinpellolta aina Marjamäen eritasoliittymään asti. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2019.

16. KANTOKANGAS 2, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

17. KERTTULANMÄKI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kerttulantien itäpuolinen, ns. Kisakylän pohjoispuolinen alue on tarkoituksena kaavoittaa pääosin pienimittakaavaiseksi asui-nalueeksi ja osin toimitila-alueeksi Keskikaupungin osayleis-kaavan mukaisesti. Alueella on useita yksityisiä maanomistajia, jolloin solmittavaksi tulee maankäyttösopimuksia. Kaava tulee vireille kaavoituskatsauksessa 2022.

18. POLUSMÄKI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Polusmäen tilakeskus lähiympäristöineen on asemakaavoitta-maton, Turun kaupunkiin rajoittuva alue kaupungin eteläosas-sa. Maanomistaja on anonut alueen asemakaavoitusta. Yleis-kaavassa kaava-alueelle on osoitettu pientalojen asuntoaluetta ja virkistysaluetta. Asemakaavoituksella tutkitaan pientaloasu-misen määrä ja sijainti, alueen katuyhteydet sekä virkistysalu-eet. Kaava tulee vireille kaavoituskatsauksessa 2022.

Raisiontien – joukkoliikennakselin ympäristö

19. LUKKARILA 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Raisiontien ja Haunistentien kulmakortteli on voimassa olevas-sa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta ja se on tarkoitus muuttaa asuinpientalo- ja rivitalokortteliksi. Korttelin vanhaan rakennettuun ympäristöön liittyy suojeluarvoja. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2020. Kaava on ollut luonnoksena nähtävillä.

20. KULOISTEN RISTEYSSILTA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

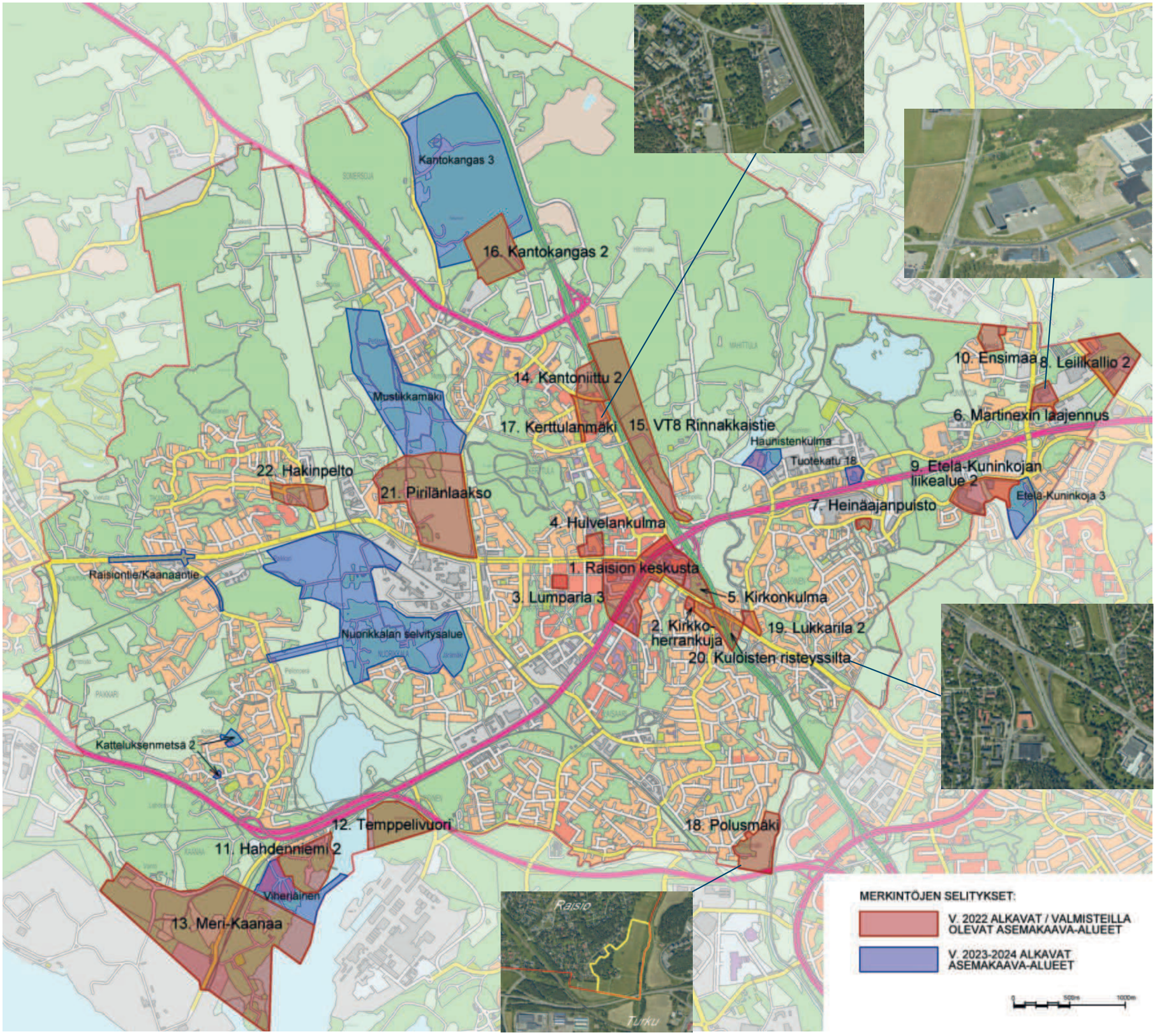
Raisiontien ja Raumantien risteyskohtaan sijoittuva Kuloisten risteyssilta on tulossa käyttöikänsä päähän. Koska sillan kor-vaaminen uudella sillalla samaan paikkaan on mm. liikenteen työnaikaisen järjestämisen kannalta erittäin hankalaa, asema-kaavan muutoshankkeessa tutkitaan, onko mahdollista raken-taa uusi silta nykyisen sillan eteläpuolelle. Samalla Ihalantieltä liittyminen Raisiontielle muuttuisi, mikä antaa maankäytölle uusia mahdollisuuksia tutkia uuden asuinkorttelin sijoittumista joukkoliikenneakselin varteen. Kaavamuutos tulee vireille kaa-voituskatsauksessa 2022.

21. PIRILÄNLAAKSO, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Noin 80 uutta omakotitonttia ja 250 asukasta. Alueen vanha asemakaava uusitaan ottamalla huomioon maaston muodot sekä muut ympäristöominaisuudet. Kaavalla muodostuu oma-kotitontteja ja yhtiömuotoista pientaloasutusta sekä kaupungin että yksityiselle maalle. Kaava on tullut vireille 2012. Alueen luontoarvot kartoitettiin 2013 ja luontoselvityksen päivitys on tekeillä. Suunnittelu on aloitettu laatimalla alustavia luonnok-sia. Raisiontien ja Raisionkaaren kulmausta tutkitaan yhtenä mahdollisena rakennuspaikkana yhtenäiskoulua varten. Hanke liittyy kaupunginvaltuuston hyväksymään kouluverkkouudis-tukseen ja sen mukanaan tuomiin uusiin tilatarpeisiin.

22. HAKINPELTO, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alue koostuu asemakaavoittamattomasta maa-alueesta ja vanhasta toteutumattomasta rivitaloalueesta. Kaavan taustalla on yksityinen kaavoitusanomus ja se on tullut vireille kaavoi-tuskatsauksessa 2021. Alueelle tutkitaan pääasiassa rivitalo- tai muuta yhtiötyyppistä asumista. Kaava-alueeseen kuuluvalle Tikanmaankadun itäpuoliselle alueelle tutkitaan mahdollisuutta osoittaa toimitilatontteja.


Kantokangas 3
16. Kantokangas 2
Mustikkamäki
14. Kantoniittu 2
17. Kerttulanmäki
15. VT8 Rinnakkaistie
10. Ensimaa
8. Leilikallio 2
6. Martinexin laajennus
Haunistenkulma
Tuotekatu 18
9. Etelä-Kuninkojan liikealue 2
Etelä-Kuninkoja 3
7. Heinäajanpuisto
22. Hakinpelto
21. Pirilänlaakso
4. Hulvelankulma
1. Raision keskusta
3. Lumparia 3
5. Kirkonkulma
2. Kirkko-herrankuja
19. Lukkarila 2
20. Kuloisten risteyssilta
Raisiontie/Kaanaantie
Nuonkkalan selvitysalue
Katteluksenmetsä 2
12. Temppelivuori
18. Polusmäki
11. Hahdenniemi 2
Viherlähinen
13. Meri-Kaanaa
Raisio
Turku
MERKINTÖJEN SELITYKSET:
V. 2022 ALKAVAT / VALMISTEILLA OLEVAT ASEMAKAAVA-ALUEET
V. 2023-2024 ALKAVAT ASEMAKAAVA-ALUEET
0
500m
1000m

Kaavoitus ja vuorovaikuttaminen

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

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

Asemakaavan kulku

Kaupunki tekee	Osallinen voi tehdä
KAAVAN VIREILLETULO	Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä anomuksen kaupunginhallitukselle.
OSALLSTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) SEKÄ KAAVALUONNOS Asetetaan nähtäville kaupungintalon pääaulaan ja kaupungin verkkosivuille sekä esille kirjaston yhteispalvelupisteeseen.	Kaavan valmisteluvaihe on osallistumisen kannalta keskeinen vaihe. Kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteitä ja lausuntoja sen nähtävilläoloaikana. Palaute osoitetaan kaupunkisuunnittelujaostolle ja toimitetaan joko sähköpostilla tai paperipostina tekniseen keskukseen. Kaavan etenemistä voi seurata kaupungin verkkosivuilta tai tiedustelemalla asiaa kaavoitushenkilöstöltä.
KAAVAEHDOTUS Kaavaehdotuksen laatimisessa ja käsittelyssä otetaan huomioon luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot. Kaavakartta selostuksineen asetetaan nähtäville kaupungintalon pääaulaan ja kaupungin verkkosivuille sekä esille kirjaston yhteispalvelupisteeseen.	Kirjalliset muistutukset ja lausunnot osoitetaan kaupunginhallitukselle joko sähköisesti tai toimittamalla ne tekniseen keskukseen kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Muistutusten käsittelystä annetaan vastaus osoitteensa ilmoittaneille.
KAAVAEHDOTUKSEN HYVÄKSYMINEN Muistutuksista ja lausunnoista laaditaan yhteenveto ja mahdolliset tarkistukset tehdään kaavaehdotukseen. Mikäli muutokset ovat oleellisia, tarkistettu kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.	Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeudelle 30 vrk:n kuluessa. Turun hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
KAAVAN VOIMAANTULO	

Vaikutuksiltaan vähäisistä asemakaavoista päättää kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkisuunnittelujaosto. Kaikista edellä mainituista vaiheista kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.
Kaupungin verkkosivuille lisätään materiaalia vireillä olevista kaavahankkeista.

Maankäyttö- ja asumispalvelut

Raision kaupunki / Elinvoima- ja kilpailukykytoimiala/
Kaupunkikehityspalvelut
Asiakasneuvonta:
puh. 044 797 2213
Sähköposti: kirjaamo@raisio.fi

Käyntiosoite:
Raision kaupungintalo
Nallinkatu 2

Postiosoite:
PL 100, 21201 RAISIO

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

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@raisio.fi

Kaupunkikehitysjohtaja
Samu Mattila
Kaupunkikehityspalvelut
puh. 040 183 9830

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

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

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

Suunnitteluavustaja Eija Elo
puh. 044 797 1522

Kaavoituskatsauksen ulkoasu ja taitto: Eija Elo

raisio