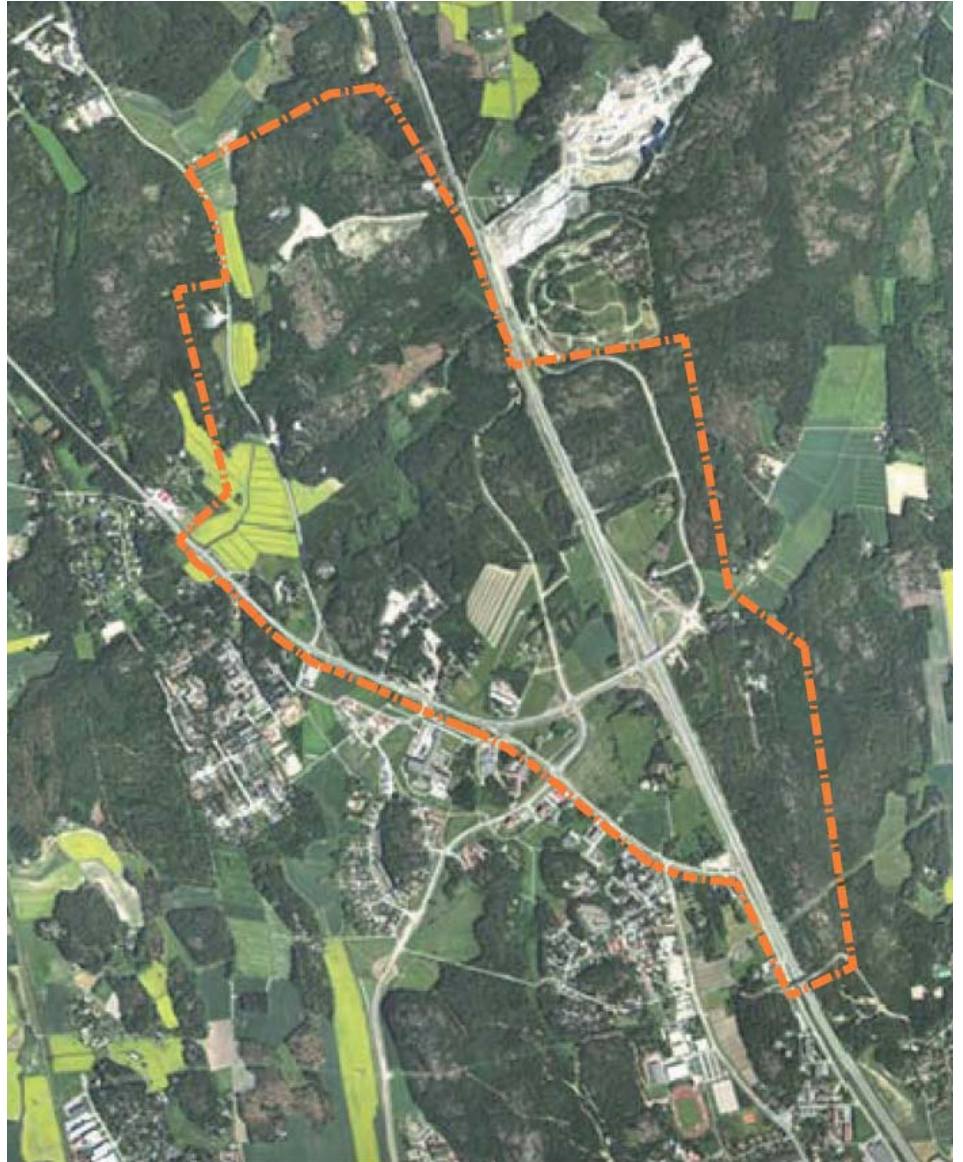




Raision kaupunki

Pohjoisten alueiden osayleiskaava



Ilmakuvaa suunnittelualueesta

Raision kaupunki Pohjoisten alueiden osayleiskaavaehdotus, 18.5.2009

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.5.2009 ja 1.6.2009
Kaupunginhallitus 8.6.2009
Nähtävillä 6.8.- 4.9.2009

Pohjoisten alueiden osayleiskaava, 27.6.2011

Kaupunginhallitus 27.6.2011
Kaupunginvaltuusto 29.8.2011

Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| PERUSTIEDOT | 5 |
| TIIVISTELMÄ..... | 6 |
| 1 ALUEEN OLOT JA OMINAISUUDET | 9 |
| 1.1 Suunnittelualueen sijainti..... | 9 |
| 1.2 Luonnonympäristö..... | 10 |
| 1.3 Rakennettu ympäristö..... | 12 |
| 1.4 Palvelut vuonna 2009..... | 13 |
| 1.5 Maanomistus | 14 |
| 2 LÄHTÖKOHDAT, TAVOITTEET JA ESILLÄ OLLEET VAIHTOEHDOT .. | 15 |
| 2.1 Suunnittelutilanne..... | 15 |
| 2.2 Osayleiskaavan suunnittelun tarve..... | 17 |
| 2.3 Osayleiskaavan tavoitteet..... | 17 |
| 2.4 Esillä olleet vaihtoehdot..... | 18 |
| 3 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTÖN TAVOITTEET, YLEMMÄT KAAVATASOT JA KUNNAN MUU SUUNNITTELU | 19 |
| 3.1 Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden (VAT) ottaminen huomioon..... | 19 |
| 3.2 Ylemmät kaavatasot | 20 |
| 3.3 Ration strategia ja elinkeinopolitiikka | 20 |
| 3.4 Maankäyttö- ja rakentamishjelma..... | 20 |
| 4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 21 |
| 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 21 |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö | 21 |
| 4.3 Vuorovaikutus kaavaa laadittaessa | 21 |
| 5 KAAVARATKAISUN SISÄLTÖ JA PERUSTEET | 28 |
| 5.1 Kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen yhdyskuntarakenne | 28 |
| 5.2 Osayleiskaavan aluevaraukset..... | 28 |
| 5.3 Ympäristön häiriötekijät | 31 |
| 5.4 Selvitysten ja mielipiteiden huomioon ottaminen..... | 31 |
| 5.5 Osayleiskaavan merkinnät ja määräykset..... | 31 |
| 6 YHTEENVETO VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN SELVITYKSISTÄ | 32 |
| 7 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET | 34 |
| 7.1 Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vaikutusten arviointi | 34 |
| 8 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS | 38 |
| 8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 38 |
| 8.2 Rakentamisen vaiheistus ja ajoitus | 38 |
| 8.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset..... | 39 |
| 9 OSAYLEISKAAVAN LIITTEET | 40 |

PERUSTIEDOT

Raision pohjoisen osayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee Raisiossa Somersojan, Mahittulan ja Kerttulan kaupunginosissa ja käsittää keskeisiä valtatie 8:n (Raumantien) varren sekä valtatie ja Kustavintien välisiä alueita. Suunnittelualueen laajuus on 3,4 km² (340 ha).

Osayleiskaavan on tarkoitus tiivistää ja yhtenäistää valtatie 8:n varren työpaikkarakentamista mahdollistamaan lähes puolet yleiskaava 2020:n työpaikkavaroista eli noin 1100 työpaikkaa. Kyseessä on seudullisestikin merkittävä työpaikkojen keskittymä. Tavoitteena on yhtenäinen ja vetovoimainen erityyppisten työpaikkatilojen muodostama kaupunkirakenne, joka Raumantien varrella muodostaa portin Raisioon. Kaavassa osoitetaan lisäksi vähäisiä mahdollisuuksia asumisen täydentämiseen sekä laaja viherverkosto ulkoilupuolueineen. Osayleiskaavan aluevaraukset on osoitettu hyväksytyä oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2020 ja Pohjoisten alueiden kehittämissuunnitelmaa 2020 täsmentäen.

Työstä vastasi Raision kaupungin toimeksiannosta Arkkitehtitoimisto B&M Oy alikonsulttinaan WSP LT-Konsultit Oy. Työtä laatineet keskeiset henkilöt olivat Sirpa Salmi, Jussi Toivola, Kaisa Äijö, Maarit Kaipainen ja Eija Elo (Raision tekninen keskus, kaavoituspalvelut). Työhön osallistuvat toimialansa puitteissa lisäksi teknisen keskuksen muut palvelut. Konsultteina työstä vastasivat Jussi Murole ja Tuomas Seppänen (B&M) sekä Petri Saarikoski (WSP LT).

Raisiossa 18. päivänä toukokuuta 2009

KAISA ÄIJÖ

Kaisa Äijö

vs. kaavoituspäällikkö

Pohjoisten alueiden osayleiskaavan selostusta on osittain päivitetty vuoden 2011 tilanteen mukaan.

Raisiossa 27.päivänä kesäkuuta 2011

Outi Pekkala

Maankäyttöpäällikkö

TIIVISTELMÄ

Osayleiskaavan tavoitteet

Pohjoisen osayleiskaavan suunnittelualue on ollut pitkään yleispiirteisissä kaavoissa – seutu- ja maakuntakaavat sekä yleiskaavat – osoitettuna lähinnä tuotantotoimintojen laajentamiseen. Raumantien eritasoliittymän valmistuminen vauhdittaa suunnittelualueeseen kohdistuvia odotuksia. Etenkin erityyppisille tuotantotoiminnoille on tarpeen osoittaa tilaa kaupungin pohjoisosasta, kun Ohikulkutien varsi alkaa olla täyteen rakennettu.

Kaupungin pohjoisosaan esitetään yleiskaavassa 2020 pääasiassa teollisuuden (T), tuotannon ja kaupallisten palvelujen (TKP) sekä yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen (PKA) toimintoja. Sekä Raumantien itäpuolella että suunnittelualueen pohjoisosassa on tuotannon reservialueita. Suunnittelualueen poikki ohjautuu vihervyöhyke ulkoilureitteineen. Lainvoimaisia asemakaavoja on alueella vähän, lähinnä pienteollisuuden tarpeisiin.

Osayleiskaavan tarve nousi esiin, koska yleispiirteisellä suunnittelulla voitaisiin hahmotella monipuolista perustaa tulevalle aluerakenteelle. Samalla voitaisiin myös arvioida taloudellista toteuttamistapaa ja rakentamisvaiheita, joille sitten laaditaan tarvittavat asemakaavat mahdollisine maankäytösopimuksineen yksityisten maanomistajien kanssa. Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteiseksi ja tulee korvaamaan yleiskaavan 2020 tältä osin.

Osayleiskaavan toteutumisen tavoitevuosi on 2030. Rakentamismahdollisuuksia ja tarkemman suunnittelun tavoitteita on selvitetty kehittämissuunnitelmalla, joka valmistui keväällä 2004 (Arkkitehtitoimisto B&M Oy). Kehittämissuunnitelmassa esitettiin ajatus Raumantien molemmiin puolin sijoittuvista yritysalueista ja niiden muodostamasta Raison portti -teemasta pohjoisesta saavuttaessa.

Osayleiskaavan tavoitteena on:

- luoda suunnittelualueelle yhtenäinen ja vetovoimainen erityyppisten työpaikkatilojen muodostama kaupunkirakenne, jossa otetaan huomioon uudet liikennejärjestelyt;
- osoittaa erilaisia yritystoiminnan osa-alueita, joita voidaan toteuttaa eriaikaisesti;
- muodostaa alueesta kaupungin pohjoinen tunnusmerkki;
- kehittää asumismahdollisuuksia lähinnä säilyttämällä Kustavintien pohjoispuolen asuntoryhmiä ja luomalla uusia asuinalueita Kokinvuoren tuntumaan;
- parantaa ulkoilureittien yhteyksiä sekä osoittaa Raumantien itäpuolelle selkeä rakentamisen raja ja samalla rakentamattomien alueiden ja viheralueiden sijainti.

Sama konsulttitoimisto laati vv. 2004–05 osayleiskaavan luonnoksen, joka noudatteli Raumantien länsipuolisilta osin yleiskaavaa melko tarkkaan. Suunnittelualueen 280 hehtaaris-ta noin puolet osoitettiin rakentamiseen. Luonnos oli nähtävillä vuoden 2005 alussa, minkä jälkeen osayleiskaavaehdotusta alettiin valmistella.

Vuoden 2006 aikana kaupunginhallitukselle esitettiin, että osayleiskaava-alueen pohjoispuolelle tulisi osoittaa matkailupalvelujen varaus. Kaavaehdotuksen laatiminen keskeytettiin lisätietoja odoteltaessa. Matkailupalvelujen sijoittaminen kaupungin pohjoisosaan poikkeaisi yleiskaavasta, jossa kyseinen alue on maa- ja metsätalousvaltainen sekä tuotannon ja kaupallisten palvelujen reservialue. Vuoden 2007 aikanakaan matkailupalvelu- jen alueesta ei saatu julkisuuteen esitettäviä tietoja.

Laajennettua osayleiskaava-aluetta koskeva luonnos asetettiin nähtäville syksyllä 2008. Alue oli nyt viidenneksen suurempi eli noin 340 ha. Pinta-alan lisäys 60 ha oli merkitty matkailun reservialueeksi. Käyttötarkoitusten merkintöjä yksinkertaistettiin kautta linjan verrattuna ensimmäiseen luonnokseen. Kaava-alueen eteläosassa käynnistetty Kantonii- tun asemakaavatyo otettiin huomioon.

Osayleiskaavan sisältö

Osayleiskaavan suunnittelualue kytkeytyy nykyiseen maankäyttöön, verkostoihin ja yhteyksiin. Uudet työpaikka-alueet sijoittuvat 2–3,5 km:n päähän Raision keskustasta. Osayleiskaava poikkeaa yleiskaavasta 2020 vähäisesti siinä, että olevaa asumista on mahdollistettu työpaikka- ja palvelualueilla. Se ei siis ole yhtä pelkistetty työpaikka-alueiden ratkaisu kuin mitä yleiskaava 2020 tai maakuntakaava esittävät, mutta se ottaa vastaavasti huomioon olemassa olevan asumisen tarpeita. Elinympäristön laatua ohjataan kaavamääräyksin mm. velvoittamalla MRL 128 §:n mukaiseen maisematyöluupaun kaikilla viheralueilla.

Suunnittelualue tulee muuttumaan väljästä maaseutumiljööstä erityyppisten työpaikkojen alueiksi. Keskeiset arvokkaiksi luokitellut rakennukset voidaan säilyttää. Liito-oravan elinympäristöt on inventoitu kahteen kertaan ja merkitty kaavakarttaan. Lähivirkistyskäyttöön on osoitettu laajoja kaupungin omistamia maita. Yhteensä viheralueita on 160 ha ja viherverkosto on laajempi ja yhteyksiltään monipuolisempi kuin yleiskaavassa 2020.

Osayleiskaavan maankäytön ratkaisu koostuu useista erillisistä korttelikokonaisuuksista, yrityskylistä ja asumissaarekkeista. Osayleiskaavan yleispiirteiset korttelivaraukset tähtäävät joustavuuteen, jolloin ratkaisu mahdollistaa erityyppisten tonttien muodostamisen asemakaavoissa.

Kaupunkirakennetta ei ole merkittävästi ohjannut maanomistustilanne, vaan alueiden toimivuus ja maisemaan sopivuus. Korttelisaarekkeiden väliin on jätetty niitä jäsentäviä yhtenäisiä vihervyöhykkeitä, jotka toimivat virkistysalueina ja -yhteyksinä ja pehmentävät rakentamisen vaikutusta maisemassa.

Valtatien varren maisemallisena tavoitteena on uusi kaupunkimaisen edustava saapumisnäkyvä pohjoisesta saavuttaessa. Rakennukset ja niitä tukevat ympäristörakenteet on osoitettu mahdollisimman tiiviisti valtatie reunaan molemmin puolin, jotta hahmottuu rakennettu ”yrityskanjoni”. Laadukas kaupunkikuvallinen kokonaisuus edellyttää yhtenäistä suunnitteluotetta valtatie varren julkisivuissa.

Laajuustiedot, tulot ja menot

Osayleiskaava-alueen laajuus on 340 ha. Kaikkiaan 131 ha (38 %) on osoitettu rakentamiseen, 125 ha (37 %) säilyy maa- ja metsätalousalueina ja 33 ha (10 %) virkistysalueina. Maantiet ja kadut käsittävät 51 ha (15 %) alueesta. Rakentamiseen osoitetuista 131 hehtaaria on 52 % tarkoitettu työpaikkarakentamiseen, 25 % teollisuusrakentamiseen, 7 % palvelurakentamiseen ja 17 % asuinrakentamiseen. Rakentamisalueista noin 70 % sijoittuu osayleiskaavan laatimisen aikaan yksityisomistuksessa olevalle maalle.

Osayleiskaavakartalle ei merkitä rakentamistehokkuuksia. Erityyppisten käyttöjen tavanomaisin aluetehokkuuksien arvioituna voidaan asemakaavoihin aikanaan osoittaa 300 000–350 000 k-m². Viime vuosina käytetyn vyöhykehinnan 125 €/k-m² mukaan saadaan koko arvioidun rakennusoikeuden arvoksi 37,5–43,75 milj. €. Yksityisille maille sijoituvasta rakennusoikeudesta kaupunki voisi periä maankäyttömaksuina noin 13–16 milj. €. Lisäksi kaupunki saa tuloja kiinteistöjen liittymismaksuista ja veroja lisääntyvästä elinkeinotoiminnasta.

Katujen rakennuskustannuksiksi on arvioitu v. 2005 hintatasossa 5,7 milj. €. Vesihuollon kustannuksiksi on arvioitu samassa kustannustasossa 1,6 milj. € (vedenjakelu 0,75 milj. € ja viemäröinti 0,85 milj. €, ilman hulevesiviemäröintiä).

Kaavaprosessin vaiheet

Osayleiskaavatyön lähtökohtana on ollut 23.8.2004 valtuuston hyväksymä *Raision yleiskaava 2020* liiteaineistoinen ja laadittuine selvityksineen. Työn valmisteluun liittyi lisäksi *Raision pohjoisten alueiden kehittämissuunnitelma* (Arkkitehtitoimisto B&M, 2004), jossa esitettiin periaatteet kehitettävälle maankäytön muodoille. Osayleiskaava on laadittu seuraavasti sisältäen keskeisimmät neuvottelut, tilaisuudet ja päätökset:

2004

- kehittämissuunnitelma valmistui 24.2.2004
- vireilletuloilmoitus, Raisio Tiedottaa 2/2004, 2.4.2004
- kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätös oikeusvaikutteisen osa-yleiskaavan laadinnasta 7.4.2004

- tekninen ltk hyväksyi konsultin tarjouksen 18.5.2004
- viranomaisneuvottelu 18.11.2004
- kh:n suunnittelujaoston päätös luonnoksen nähtäville asettamisesta 21.12.2004

2005

- kaavaluonnosaineisto nähtävillä 31.1.–1.3.2005
- luonnosvaiheen yleisötilaisuus 17.2.2005
- mielipiteitä 12 kpl, lausuntoja 4 kpl
- kaavaehdotuksen valmistelua

2006

- kaavaehdotuksen valmistelua
- kh, idea matkailuhankkeesta osayleiskaava-alueen pohjoispuolelle 30.10.2006
- kaavaehdotuksen laatiminen keskeytettiin

2007

- kh:n konsernijaosto: osayleiskaava-alue laajenee n. 60 ha pohjoiseen 21.5.2007
- laajennuksesta ei julkisuuteen esitettäviä piirteitä v. 2007

2008

- kh:n konsernijaoston päätös laajennetun luonnoksen nähtäville asettamisesta 29.9.2008
- luonnosaineisto uudelleen nähtävillä 13.10.–11.11.2008
- mielipiteitä 3 kpl
- kaavaehdotuksen valmistelua

2009

- kaavaehdotus kh:n konsernijaostossa 18.5.2009 ja 1.6.2009
- ehdotus kaupunginhallituksessa 8.6.2009
- ehdotus nähtävillä 6.8.- 4.9.2009
- muistutuksia 4 kpl, lausuntoja 4 kpl

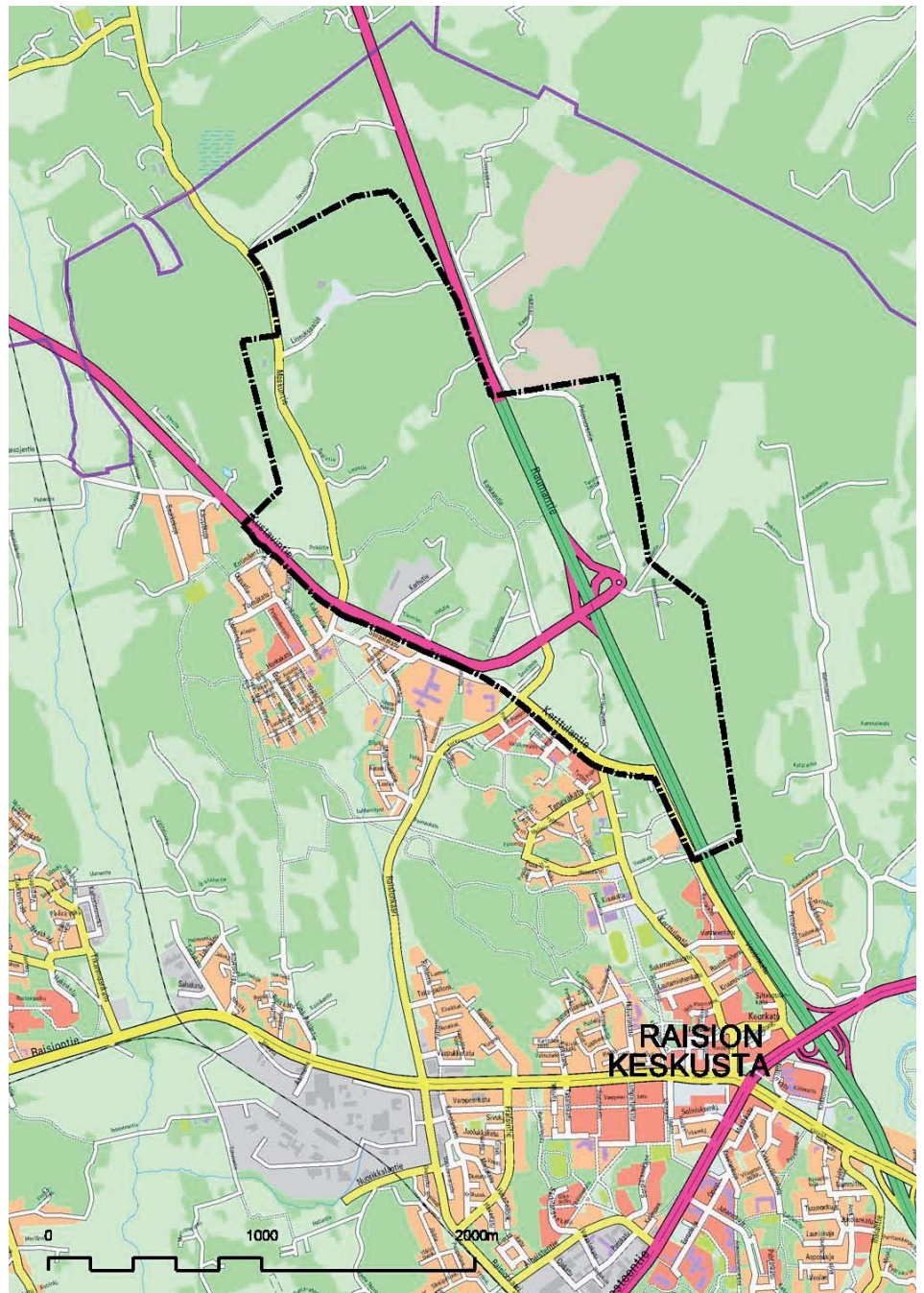
2011

- hyväksyminen kaupunginhallituksessa, 27.6.2011
- hyväksyminen kaupunginvaltuustossa, 29.8.2011

1 ALUEEN OLOT JA OMINAISUUDET

1.1 Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raision pohjoisosassa Somersojan (11.), Mahittulan (4.) ja Kerttulan (3.) kaupunginosissa, painottuen vt 8:n (Raumantien) ja Kustavintien väliseen kolmioon. Rakennuskanta on lähinnä asuinpienitaloja ja muutamia pienteollisuusrakennuksia.



Kuva 1: Osayleiskaava-alueen sijainti

1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualan pohjoisosan pinnanmuodot vaihtelevat suuresti. Eteläosa on melko tasaista peltomaastoa. Pääosa alueesta on rakentamatonta maanviljely- ja metsänhoito- aluetta. Metsät ovat havupuuvaltaisia. Suurimmat korkeuserot ovat Vaisuvuoren tienoilla. Vaisuvuoren laki on 56 m:n korkeudella ja sen länsipuolella olevan maaston alin kohta 22 m merenpinnan yläpuolella. Maastossa erottuu selvästi kohoavia mäenharjanteita ja korkeampia puustoisia kumpareita. Suunnittelualuetta halkoo pohjois-eteläsuuntainen alava painanne, jonka länsireunaa seuraa Maskuntie.

Arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaina inventoituja maisemia. Raision yleiskaavaa 2020 laadittaessa on analysoitu kaupunkikuvaa (yleiskaava 2020, liite 11). Merkittäväksi maisema- ja liikennealueeksi mm. tärkeiden näkymien takia on esitetty Rautamantien, Voudinkadun ja Kustavintien osia. Arvokkaaksi maisema-alueeksi on esitetty Somersojalla Karhutien luoteis- ja pohjoispuolella vyöhyke, johon asuntorakentaminen tulee yhtenäisesti ja hillitysti rajata. Osayleiskaava-alue ulottuu eteläosaltaan vähäisesti Raision keskikaupungin ekologisen käytävän vyöhykkeen (1996) sekä Raisionjokilaakson maisema- ja virkistyskäyttösuunnitelman (1984) tarkastelualueille.

Vesistöt ja vesitalous

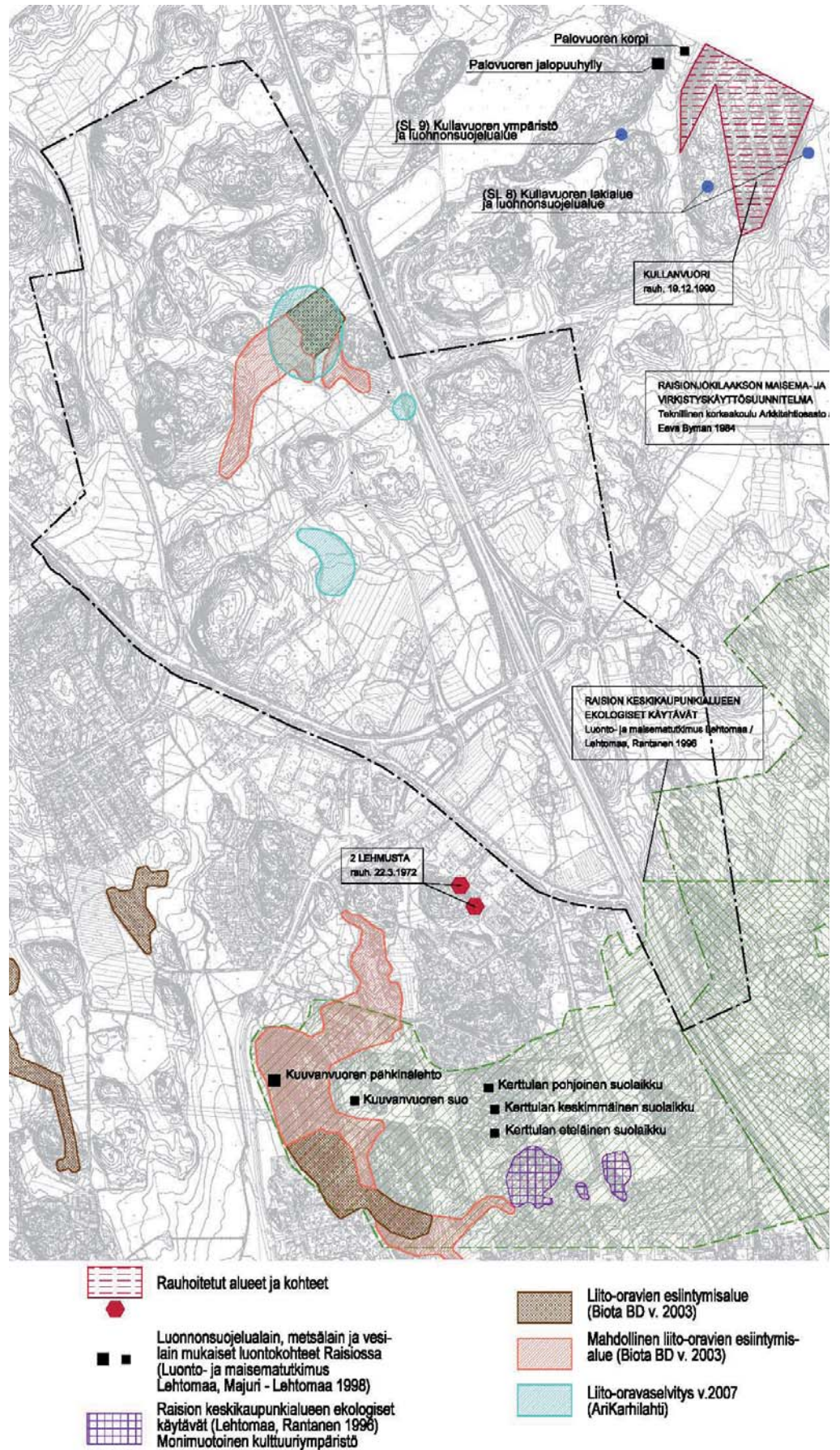
Suunnittelualueella ei ole inventoituja pohjavesialueita. Suunnittelualan länsipuolella lähellä rataa virtaa Piuhanoja, jonka yksi sivuhaara ulottuu osayleiskaava-alueelle. Ramboll Finland Oy on laatinut osayleiskaavan vesihuollon suunnitelmaraportin elokuussa 2005. Hulevesiä esitetään johdettavaksi osittain Piuhanojan sivuhaaraan sekä vähäisessä määrin alueen eteläpuoliseen hulevesiviemäriin. Jatkosuunnittelussa asiaa on selvitettävä yksityiskohtaisemmin. Osayleiskaava-alueen vedenjakelun Ramboll Finland Oy arvioi vuoden 2005 kustannustasossa olevan kustannuksiltaan 748 000 euroa ja viemäröinnin 852 000 euroa (ilman hulevesiviemäröintiä). Vuonna 2009 vesihuoltolinjat ulottuvat Kertulantiehen ja Kustavintiehen etelästä ja lounaasta.

Maaperän pilaantuneisuus

Raision kaupunki on kartoittanut suunnittelualan saastuneet maat. Mahdollisesti pilaantunutta maaperää on todettu kolmesta paikasta. Larantien itäpään tuntumassa on vanha läjityspaikka ja uuden eritasoliittymän itäpuolella vanhan autoromuttamon alue sekä mahdollisesti lievästi likaantunut alue. Eritasoliittymän tienoilla on puhdistettu maaperää n. 250 x 100 m². Kustavintien ja valtatie vanhan liittymän tuntumassa on toiminut huoltoasema, jonka alueella saattaa olla pilaantunutta maata. Tutkimukset kyseisellä alueella ovat käynnistymässä vuonna 2009.

Eläimistö

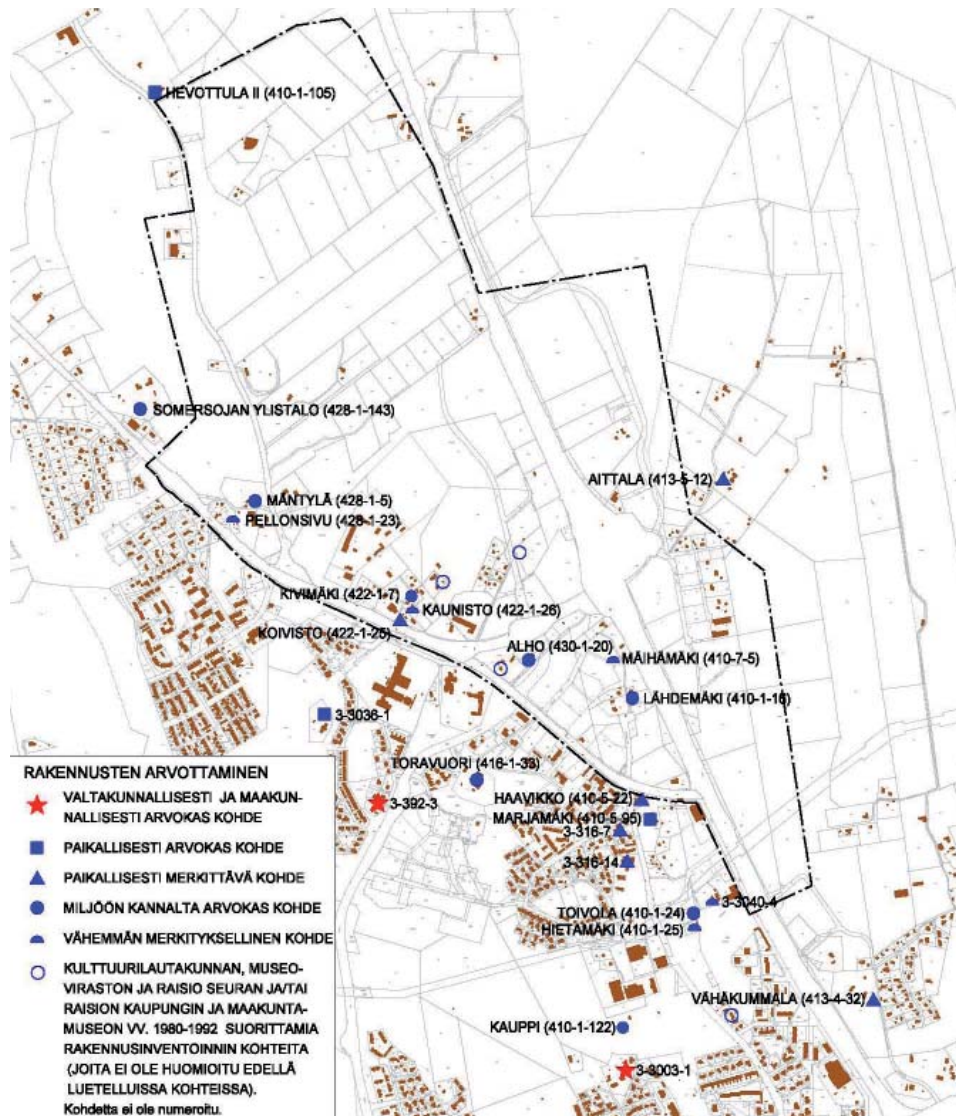
Yleiskaavan 2020 yhteydessä vuonna 2003 laaditun (Biota BD OY) luontoselvityksen mukaan liito-oravia esiintyy suunnittelualan koillisosassa. Tämä on otettu huomioon yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena, jolla ei saa heikentää liito-oravien elinolosuhteita. Luonnossa havaittujen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty EU-direktiivillä. Raision pohjoisosien osayleiskaavan ensimmäistä luonnosta laadittaessa v. 2005 tehty liito-oravaseuranta osoitti liito-oravien muuttaneen toisaalle suunnittelualan sisällä piittaamattomien metsänhoitotoimenpiteiden takia. Osayleiskaavaan merkitään uudet liito-oravan asuinalueet luo-1 -merkinnällä (YM-opas kaavamerkinnöistä, merkintä 18) "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue". Vuoden 2005 inventoinnin mukainen eteläisempi liito-oravan elinpiiri on pääosin lähivirkistysalueella (VL), mutta osa esiintymästä on tulevalla pientalovaltaisella asuinalueella (AP). Esiintymä on siis otettava huomioon asemakaavoituksessa. Vuonna 2007 laaditun tarkennetun selvityksen mukaan liito-oravien elinpiirejä havaittiin edelleen samassa kahdessa kohtaa.



Kuva 2: Luontoselvitykset

1.3 Rakennettu ympäristö

Paikoin suunnittelualueella on vanhaa asutusta ja vähäisiä tuotannon ja palvelujen tiloja. Vakituisesti asuttuja kiinteistöjä on osayleiskaavan alueella Raumentien itäpuolella alle kymmenen ja länsipuolella kolmisenkymmentä. Asukkaita on 86 henkeä v. 2009. Suunnittelualueella sijaitsee joitakin yleiskaavan 2020 yhteydessä inventoituja rakennuskohteita. RKY-tunnus alla viittaa Raision kulttuuriympäristö ja vanha rakennuskanta -teoksessa käytettyyn numerointiin (kaupunginosan numero ja kohdenumero). Rakentamivuosien arviot ovat mainitusta teoksesta.



Kuva 3: Rakennettu ympäristö ja vanha rakennuskanta (v. 2004)

VANHA RAKENNUSKANTA Lähde: Tapio Laaksonen ym., Raision kulttuuriympäristö ja vanha rakennuskanta, Jyväskylä 1997. Teos liittyy Varsinais-Suomen rakennuskulttuurisarjaan (osa 5. Raisio). Em. teoksen pohjalta rakennusten arvottamisen suorittanut Raision kaupungin kaavoitusosasto v. 2001, 2003.

Paikallisesti merkittävä kohde

Koivisto 422-1-25 (RKY XI/7, 1800-l. loppu–1900-l. alku)

Miljöönsä kannalta arvokkaat kohteet

Mäntylä 428-1-5 (RKY XI/10, 1924)

Kivimäki 422-1-7 (RKY XI/6, 1900-l. alku)

Alho 430-1-20 (RKY XI/1, n. 1920)

Lähdemäki 410-1-16 (RKY III/10) (1900-l. alku)

Vähemmän merkitykselliset kohteet

Pellonsivu 428-1-23 (RKY XI/12) (n. 1930, rem. n. 1980)

Kaunisto 422-1-26 (RKY XI/5) (1932)

Kulttuurilautakunnan, museoviraston ja Raisio-seuran ja /tai Raision kaupungin ja maakuntamuseon vv. 1980–1992 inventoimia rakennuskohteita (joita ei ole lueteltu edellä) on lisäksi esitetty kartalla 2 kpl Ketolan ja Uudentorpan tiloilla.

Lähteet:

Raision yleiskaavan 2020 liite 19; Tapio Laaksonen ym. Raision kulttuuriympäristö ja vanha rakennuskanta, Jyväskylä 1997; Raision kaupungin kulttuurilautakunnan, Museoviraston ja Raisio-seuran tekemä rakennusinventointi A1 (1980); Raision kaupungin ja Turun maakuntamuseon rakennusinventoinnit C1 (1989) ja D1 (1990).

Muinaismuistojen esiintyminen

Raision muinaismuistot on kartoitettu maakuntakaavaa laadittaessa vuonna 2001. Muinaismuistoja ei silloin paikannettu osayleiskaavan alueelle. Kesällä 2005 on tehty lisätarkistus, jonka mukaan suunnittelualueen koillisosasta on löytynyt neljä mahdollista muinaismuistoa. Kohteet on tutkittu vv. 2005–06 ja todettu, ettei niitä ole tarpeen merkitä osayleiskaavan karttaan.

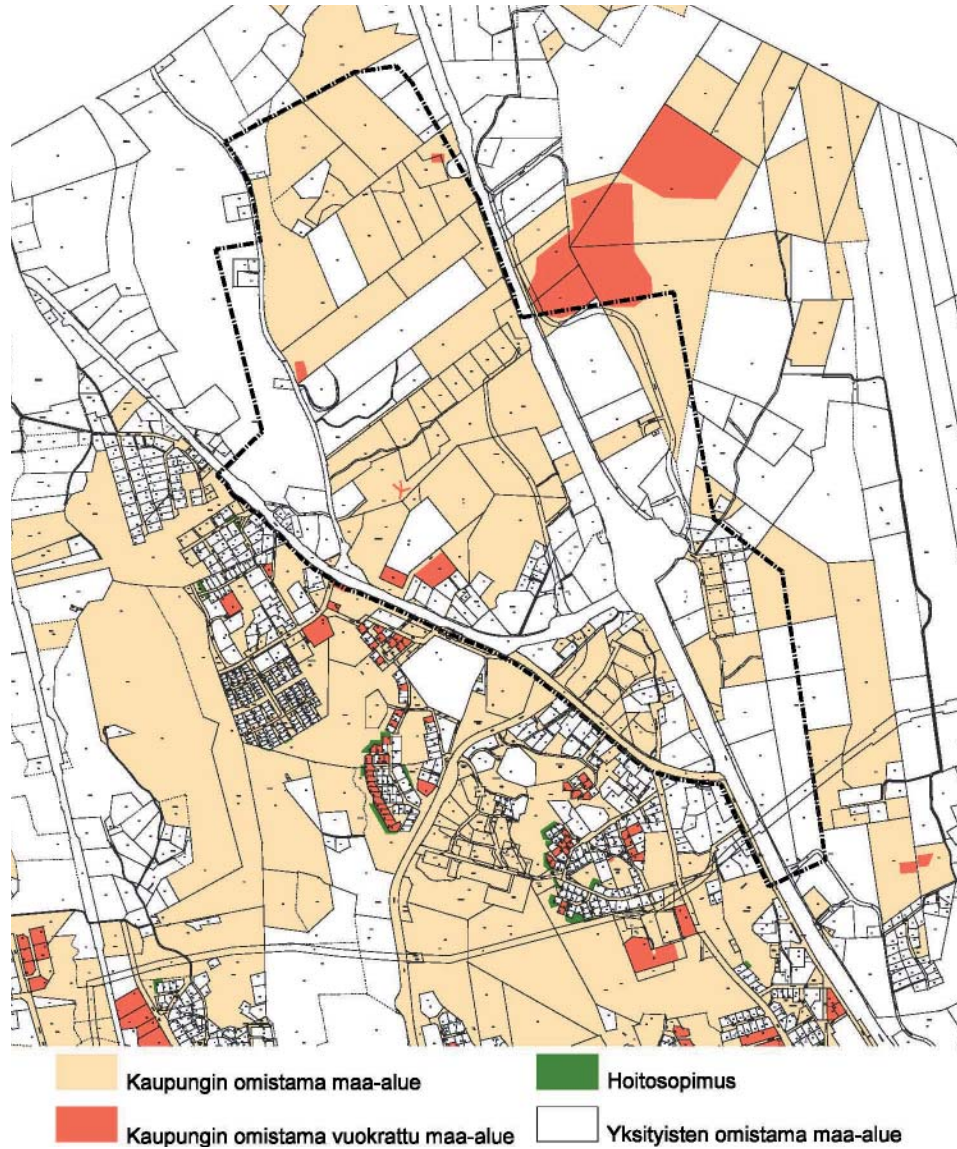
1.4 Palvelut vuonna 2009

Suunnittelualue on n. 1,5–4 km:n päässä Raision keskustasta ja liittyy Raision kaupunkirakenteeseen ja palveluiden piiriin eteläosaltaan. Alueella ei ole julkisia palveluita. Lähietäisyydellä on Petäsmäki, jossa sijaitsee grillikioski, Petäsmäen päiväkotiki, kehitysvammaisten palvelukeskus sekä vanhustentalo. Metsäsylltylässä sijaitseva terveyskeskus ja sairaala ovat merkittäviä työllistäjiä. Lähellä sairaalaa sijaitsee vanhainkoti sekä kehitysvammaisten tehostettu asumisyksikkö. Elintarvikeliikkeitä lähietäisyydellä on yksi. Seurakuntakoti sijaitsee Toravuorella. Kerttulantien varrella on Kerttulan alakoulu. Kerttulan urheilukeskus käsittää urheilukentät, jää-, liikunta- ja tennishallin sekä luontoreittien opastetun. Friisilän verstailla toimii käsityö- ja luontokeskus.

1.5 Maanomistus

Suunnittelualan pinta-ala on n. 3,4 km² ja maa on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistuksessa on vajaa puolet pinta-alasta. Kaupungin omistamat tilat sijaitsevat melko hajanaisesti.

Raision kaupunki on v. 2007 solminut ja v. 2009 uusinnut kaavoituksen aloittamissopimuksen West Albinus Oy:n kanssa. Sopimus koskee Raumantien ja Palovuorentien välissä sijaitsevaa kallioaluetta, jonka maanomistaja aikoo ensin louhia. Alue on yleiskaavan työpaikkarakentamisen reservialueella ja sisältyy osayleiskaavan rajaukseen. Rajauksen sisällä ei ole osayleiskaavaa laadittaessa ollut muita vastaavia sopimuksia.



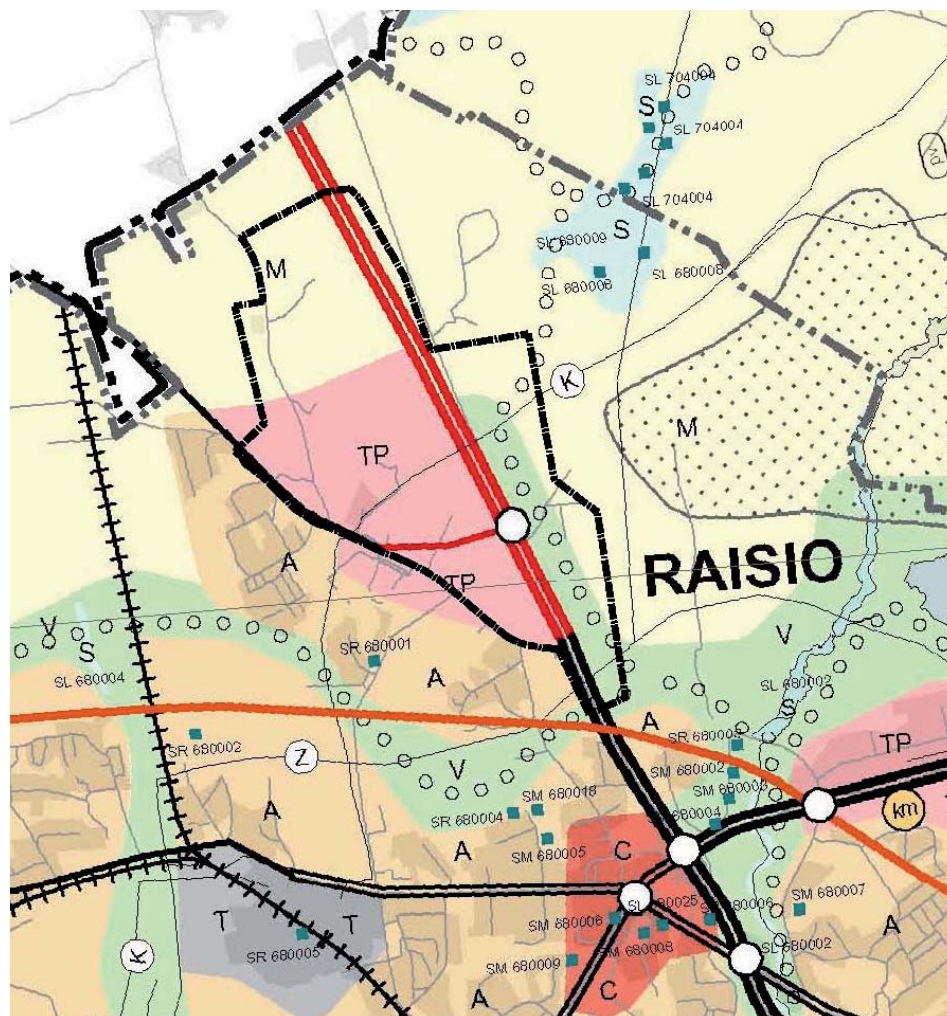
Kuva 4: Alueen maanomistustilanne (toukokuu 2011)

2 LÄHTÖKOHDAT, TAVOITTEET JA ESILLÄ OLLEET VAIHTOEHDOT

2.1 Suunnittelutilanne

Suunnittelualue on ollut pitkään yleispiirteisissä kaavoissa – seutu- ja maakuntakaavat sekä yleiskaavat – osoitettuna lähinnä tuotantotoimintojen laajentamiseen. Kustavintien eteläpään uusi linjaus ja eritasoliittymä Raumantiehen on valmistunut, mikä vauhdittaa suunnittelualueeseen kohdistuvia odotuksia. Myös Ohikulkutien varren toimitilojen rakentaminen sekä asemakaavojen sisältämä painotus tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin edellyttävät jatkotoimia kaupungin pohjoisosissa ja alueiden varaamista erityisesti erityyppisille tuotantotoiminnoille.

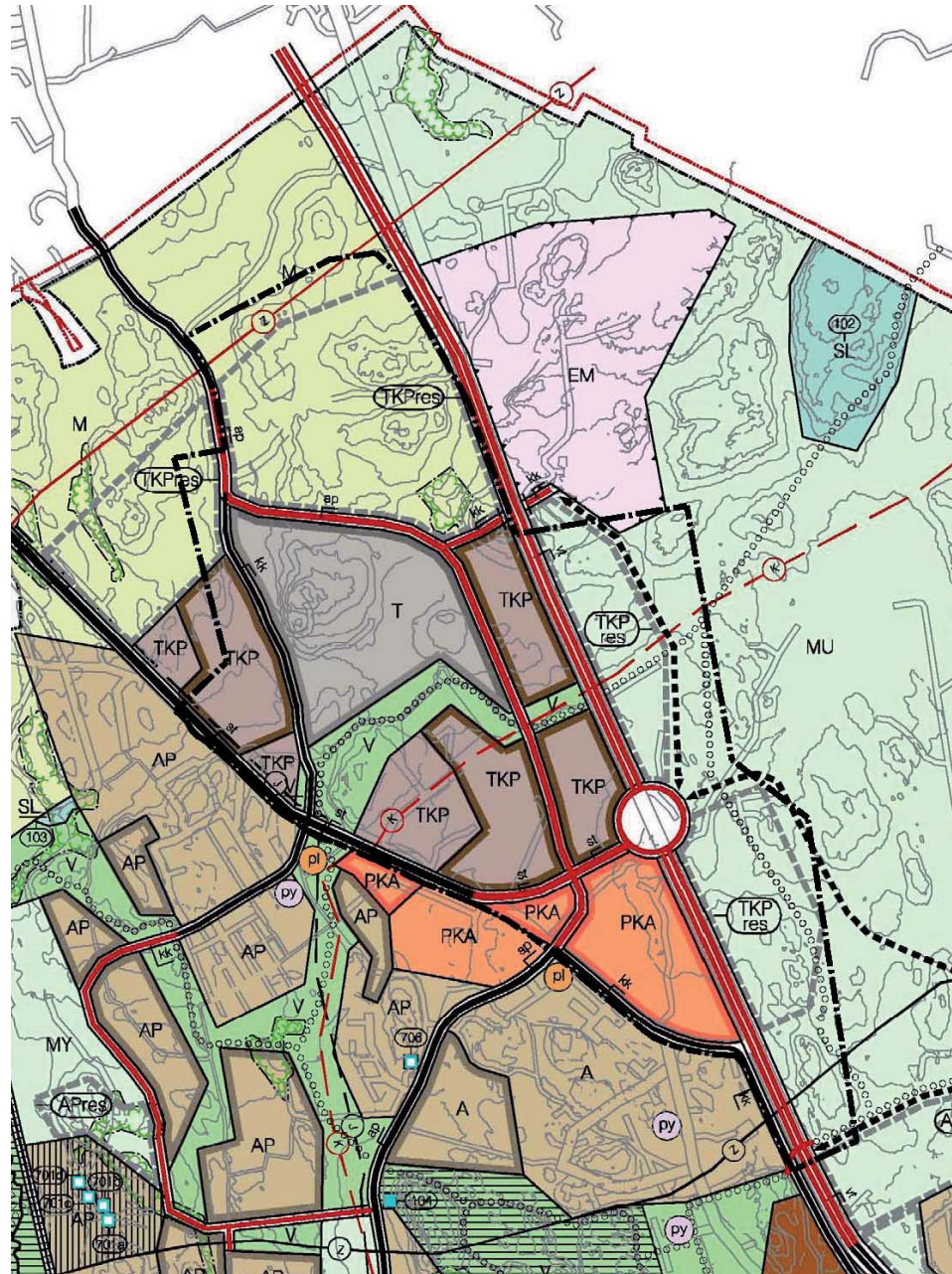
Maakuntakaava



Kuva 5: Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta

Maakuntakaavassa, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004, suunnittelualueelle on esitetty työpaikka- (TP) sekä maa- ja metsätalousvaltaisia (M) alueita. Vt 8:n itäpuolelle on esitetty virkistysvyöhyke ja ulkoilureitti.

Yleiskaava



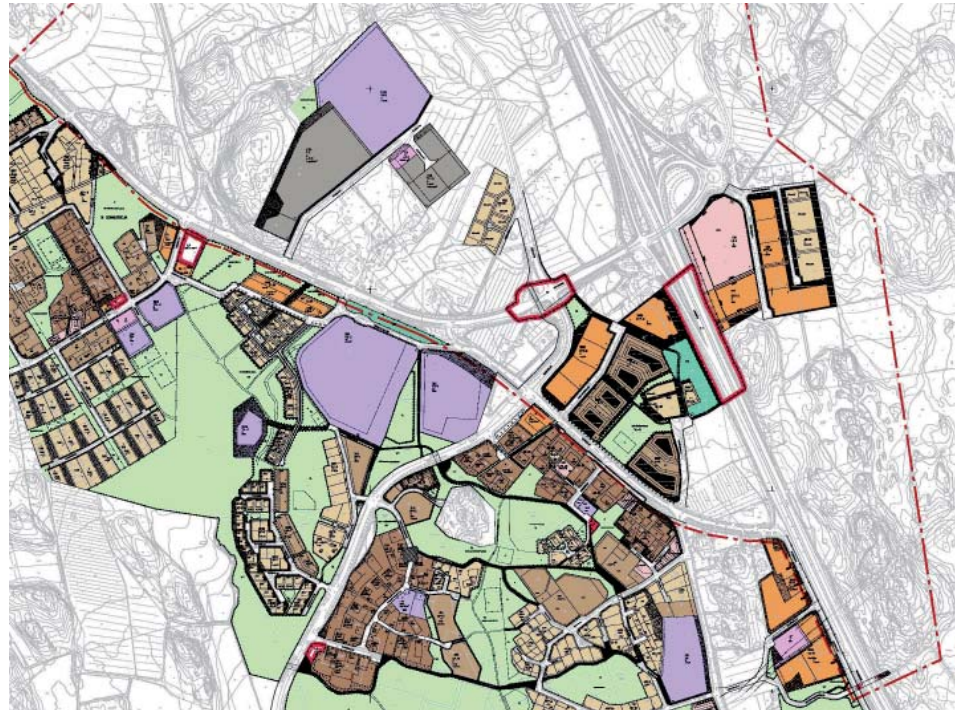
Kuva 6: Ote Raision yleiskaavasta 2020

Raision yleiskaavassa 2020, jonka valtuusto on hyväksynyt 23.8.2004, nyt käsiteltävälle alueelle esitetään pääasiassa teollisuuden (T), tuotannon ja kaupallisten palvelujen (TKP) sekä yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen (PKA) toimintoja. Sekä Raumantien itäpuolella että suunnittelualueen pohjoisosissa on tuotannon reservialueita, joita voidaan ottaa käyttöön, mikäli työpaikkamäärän tarvittava kasvu ja tonttikysyntä on arvioitua suurempaa. Suunnittelualueen poikki ohjautuu vihervyöhyke ulkoilureitteineen.

Asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Lainvoimaisia asemakaavoja on lähinnä pienteollisuuden tarpeisiin. Alueen keskiosan asemakaavat on vahvistettu vuoden 1993 aikana, mutta ne ovat toteutuneet vain osittain. Karhutien varrella on Destian tukikohta, kaupungin toimitiloja ja toteutumattomia tiemuseotoimintaa varten osoitettu tyhjä tontti sekä kadun eteläpuolella rakentamattomia ja varastointikäytössä olevia teollisuustontteja. Kustavintien ja Raumantien uusi eritasoliittymä tielinjauksineen on valmistunut kesällä 2004.

Osayleiskaavan kanssa yhtä aikaa on valmisteltu osayleiskaava-alueen eteläosaan eritasoliittymän läheisyyteen sijoittuva Kantoniitun asemakaava. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan tammikuussa 2009.



Kuva 7: Asemakaava-alueet

2.2 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Osayleiskaavan suunnittelun tarve nousi esiin, koska pelkästään asemakaavoituksella ei katsottu saatavan riittävän monipuolista perustaa tulevalle aluerakenteelle. Samalla voitiin myös arvioida taloudellista toteuttamistapaa ja rakentamisvaiheita, joille sitten laaditaan tarvittavat asemakaavat mahdollisine maankäyttösopimuksineen yksityisten maanomistajien kanssa. Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteiseksi ja tulee korvaamaan yleiskaavan 2020 tältä osin. Osayleiskaava ei korvaa asemakaavaa, mutta soveltuvin osin asemakaavoitus voidaan aloittaa laadittavaksi osayleiskaavan rinnalla.

2.3 Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavan toteutumisen tavoitevuosi on 2030. Rakentamismahdollisuuksia ja tarkemman suunnittelun tavoiteasettelua on selvitetty kehittämissuunnitelmalla, joka valmistui keväällä 2004.

Osayleiskaavan tavoitteena on:

- luoda suunnittelualueelle yhtenäinen ja vetovoimainen erityyppisten työpaikkatilojen muodostama kaupunkirakenne, jossa otetaan huomioon uudet liikennejärjestelyt (yleiskaava, elinkeinopoliittinen ohjelma).
- osoittaa erilaisia yritystoiminnan osa-alueita, joita voidaan toteuttaa eriaikaisesti (kaupungin yritystonttitarjonta, maapolitiikka).
- muodostaa alueesta kaupungin pohjoinen tunnusmerkki (yleiskaava, kehittämissuunnitelma).

- kehittää asumismahdollisuuksia lähinnä säilyttämällä Kustavintien pohjoispuolen asuntoryhmiä ja luomalla uusia asuinalueita Kokinvuoren tuntumaan (suunnittelujaosto, yleiskaava).
- parantaa ulkoilureittien yhteyksiä (yleiskaava).
- osoittaa Raumantien itäpuolelle selkeä rakentamisen rajaus ja samalla rakentamattomien alueiden ja viheralueiden sijainti (maakuntakaava, vesihuollon parantaminen).

2.4 Esillä olleet vaihtoehdot

Osayleiskaavasta on ollut nähtävillä suppeampi ja laajempi luonnos. Jälkimmäisen laatimisen tarve aiheutui kaupungille esitetystä yksityisten toimijoiden ideasta, joka koski matkailupalvelujen aluetta. Luonnoksista on saatu mielipiteitä ja lausuntoja, joissa esitettyjä näkökulmia on otettu huomioon suunnitelmaa edelleen työstettäessä. Konsernijaosto on lisäksi ohjeistanut suunnitelman laatimista. Mielipiteitä ja lausuntoja, niihin annettuja vastineita sekä konsernijaoston näkemyksiä käsitellään tarkemmin tämän selostuksen 4. luvussa.

Osayleiskaavaa pohjusti kehittämissuunnitelma, jonka laati Arkkitehtitoimisto B&M vuonna 2004. Kehittämissuunnitelmassa esitettiin ajatus Raumantien molemmiin puoliin sijoituvista yritysalueista ja niiden muodostamasta Raision portti -teemasta pohjoisesta saavuttaessa. Valtatien itäpuolisia yritysalueita oli esitetty yleiskaavassa vain reservinä.

Sama konsulttitoimisto laati vv. 2004–05 osayleiskaavan luonnoksen, joka noudatteli Raumantien länsipuolisilta osin yleiskaavaa melko tarkkaan. Suunnittelualueeseen sisältyi 280 ha, josta noin puolet osoitettiin rakentamiseen. Olemassa olevaa asumista osoitettiin säilyväksi enemmän ja itä-länsisuuntainen vihervyöhyke merkittiin jonkin verran laajemmaksi kuin yleiskaavassa. Luonnos oli nähtävillä vuoden 2005 alussa, minkä jälkeen osayleiskaavaehdotusta alettiin valmistella.

Vuoden 2006 aikana kaupunginhallitukselle esitettiin, että osayleiskaava-alueen pohjoispuolelle tulisi osoittaa matkailupalvelujen varaus. Kaavaehdotuksen laatiminen keskeytettiin, kunnes mainitusta ideasta olisi saatavilla lisää tietoa. Todettiin, että matkailupalvelujen sijoittaminen kaupungin pohjoisosaan poikkeaisi yleiskaavasta, jossa kyseinen alue on maa- ja metsätalousvaltainen alue ja tuotannon ja kaupallisten palvelujen reservialue. Vuoden 2007 aikanaan matkailupalvelujen alueesta ei saatu julkisuuteen esitettäviä tietoja.

Laajennettua osayleiskaava-aluetta koskeva luonnos asetettiin nähtäville syksyllä 2008. Alue oli nyt viidenneksen suurempi eli 340 ha. Pinta-alan lisäys 60 ha oli merkitty matkailun reservialueeksi. Eri tarkoituksiin osoitetut alueet eivät muilta osin juuri poikenneet aiemmasta luonnoksesta. Osayleiskaava-alueen eteläpäässä oli käynnistetty Kantoniitun asemakaavatyö vuoden 2007 alussa, ja asemakaavassa kehitellyt ratkaisut osoitettiin pelkistettyinä osayleiskaavan toisessa luonnoksessa. Käyttötarkoitusten merkintöjä yksinkertaistettiin kautta linjan verrattuna ensimmäiseen luonnokseen.

Liitteet:

Liite 1: Kehittämissuunnitelman havainnekuva 24.2.2004

Liite 2: Osayleiskaavaluonnos 21.12.2004 (luonnos 1)

Liite 3: Osayleiskaavaluonnos 15.9.2008 (luonnos 2)

3 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTÖN TAVOITTEET, YLEMMÄT KAAVATASOT JA KUNNAN MUU SUUNNITTELU

3.1 Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden (VAT) ottaminen huomioon

Valtioneuvosto on tehnyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päätöksen, joka on tullut voimaan 1.6.2001. Alueidenkäyttötavoitteiden tarkistus on tullut voimaan 1.3.2009. Ohessa on arvioitu kaavaratkaisua suhteessa näihin tavoitteisiin.

Toimiva aluerakenne

Osayleiskaavan aluerakenne perustuu Raision oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan 2020. Yleiskaavan periaatteena on, että nykyisten pääliikenneväylien varsia osoitetaan työpaikka-alueiksi.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Osayleiskaava kytkeytyy viereisten alueiden maankäyttöön, verkostoihin ja yhteyksiin. Toimintojen laajentumissuunta on seudullisesti ja paikallisesti johdonmukainen noudattaessaan maakuntakaavan ja yleiskaavan suuntaviivoja. Uudet työpaikka-alueet sijoittuvat 2–3,5 km:n päähän Raision keskustasta. Osayleiskaava poikkeaa yleiskaavasta 2020 vähäisesti siinä, että olevaa asumista on mahdollistettu työpaikka- ja palvelualueilla. Se ei siis ole yhtä pelkistetty työpaikka-alueiden ratkaisu kuin mitä yleiskaava 2020 tai maakuntakaava esittävät, mutta se ottaa vastaavasti huomioon toteutuneen asumisen tarpeita. Elinympäristön laatua ohjataan kaavamääräyksen mm. velvoittamalla MRL 128 §:n mukaiseen maisematyölupaan kaikilla viheralueilla.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Suunnittelualue tulee muuttamaan väljästä maaseutumiljööstä erityyppisten työpaikkojen alueiksi. Keskeiset arvokkaiksi luokitellut rakennukset voidaan säilyttää. Liito-oravan elinympäristöt on inventoitu kahteen kertaan ja ne merkitään kaavakarttaan. Lähivirkistyskäyttöön on osoitettu laajoja kaupungin omistamia maita. Yhteensä viheralueita on lähes 160 ha ja seudullisestikin merkittävä viherverkosto on laajempi ja yhteyksiltään monipuolisempi kuin yleiskaavassa 2020.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Alueen liikenneyhteyksiä on vastikään rakennettu ja parannettu vastaanottamaan nykyistä suurempia liikennemääriä. Valtatie 8:n suuntaisesti osoitetaan varaukset vesijohdolle ja sähkölinjalle. Suunnittelualueen poikki osoitetaan itä-länsi-suuntainen varaus maakaasulinjalle.

Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Liito-oravan (EU:n direktiivilaji) elinympäristöt on inventoitu ja otettu huomioon. Alueella ei ole inventoituja valtakunnallisesti arvokkaita luonnonsuojelukohteita tai aluekokonaisuuksia.

3.2 Ylemmät kaavatasot

Suunnittelualueella ovat voimassa Turun seudun maakuntakaava ja Raision yleiskaava 2020. Osayleiskaavaehdotus noudattelee niiden periaatteita ja täsmentää niissä esitettyjä maankäytön tavoitteita. Maakuntakaavassa ei esitetty rakentamista valtatie 8:n itäpuolelle uuden liittymän tuntumassa. Yleiskaavassa valtatie itäpuolelle esitettiin tuotannon ja kaupallisten palveluiden työpaikka-alueiden reservialueita. Osayleiskaavaehdotukseen sisältyy toimistojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotantotilojen työpaikka-alueita valtatie itäpuolella, koska liittymän tienooseen kohdistuu huomattava kehittämissiirtos. Lainvoimainen osayleiskaava tulee osaltaan korvaamaan ylemmät kaavatasot.

3.3 Raision strategia ja elinkeinopolitiikka

Raision strategian 2005–09 mukaan kaupungilla on seuraava toiminta-ajatus: ”Raision kaupunki edistää kuntalaisten hyvinvointia elämän eri vaiheissa ja luo elinkeinoelämälle hyvät toimintaedellytykset.” Vuoden 2020 visiona on, että ”Raision on rohkea edelläkävijä, loistava kotikaupunki ja menestyvän liike-elämän keskus.” Strategia on uusittu valtuustokauden alussa ja osayleiskaava vastaa hyvin myös Raision strategiaan 2009-2013. Visiona vuodelle 2025 on, että ”Raisio on aktiivisen ihmisen elävä ja väkevä kaupunki”.

Elinkeinopoliittisen ohjelman 2007–15 mukaan ”elinkeinopolitiikan tarkoituksena on luomalla elinkeino- ja yritystoiminnalle kilpailukykyiset sijoittumis- ja toimintaedellytykset lisätä yritysten ja työpaikkojen määrää, säilyttää entisiä ja kehittää kaupunkia sekä alueensa liike-elämän keskuksena että kotikaupunki- ja kuntalaispalvelujen tarjoajana.” Elinkeinopolitiikan toiminta-ajatusta toteutetaan mm. ”varaamalla hinnoittelultaan seudullisesti kilpailukykyiset, riittävät ja tarkoituksenmukaiset tonttireservit elinkeinoelämän tarpeisiin sekä uusi yrityksiä että toiminnan laajenemista varten.” Osayleiskaavan laatiminen tukee tällaisia toimintaedellytyksiä luomalla suuntaviivat monipuolisten työpaikka-alueiden syntymiselle.

3.4 Maankäyttö- ja rakentamisohjelma

Maankäyttö- ja rakentamisohjelma 2010-2014 laadittiin vuonna 2009. Pohjoisten alueiden osayleiskaavatyö on otettu ohjelmaa laadittaessa huomioon.

4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Työn valmisteluun liittyi Raision pohjoisten alueiden kehittämissuunnittelu, jossa esitettiin periaatteet tuleville maankäytön muodoille. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto päätti kokouksessaan 7.4.2004 osayleiskaavoituksen käynnistämisestä. Osayleiskaavoituksen aloittaminen sisältyi vuosien 2004–2008 kaavoitusohjelmaan. Suunnittelun vireille tulosta tiedotettiin kaavoituskatsauksessa Raisio Tiedottaa -lehdessä huhtikuussa 2004. Tekninen lautakunta hyväksyi kaavan laatimisen konsulttisopimuksen 18.5.2004.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisten määrittely

Osalliset on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 18.11.2004. Osallisia ovat: maanomistajat, henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Lisäksi osallisia ovat tulevat toimijat, teknisen huollon hoitajat, kaupunginhallitus ja -valtuusto sekä suunnittelujaosto (nykyisin konsernijaosto) ja lautakunnat (päättäjät ja kaupungin henkilöstö).

Keskeisiä viranomaisia tässä kaavassa ovat mm.

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus, Ympäristö (Lounais-Suomen ympäristökeskus)
- Varsinais-Suomen ELY-keskus, Liikenne (Tiehallinto, Turun tiepiiri)
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo (Turun maakuntamuseo)

Vaiheet

Osayleiskaavan laatimisen vaiheet päivämäärineen on kuvattu tämän selostuksen tiivistelmässä.

4.3 Vuorovaikutus kaavaa laadittaessa

Ensimmäisen luonnosvaiheen 12 mielipidettä ja 4 lausuntoa 2005–06

(mielipide: M x; lausunto: L x)

M 1

410-4-75, 420-1-9, Raision seurakunta

Vaatii kiinteistöjen tasapuolista käsittelyä. Tämä ei seurakunnan mielestä toteudu esitetyssä luonnoksessa. Seurakunnan edustajat ovat neuvottelussa 11.8.2005 (Karjalainen, Tuomi, Vanto, Kaamanen, Kanervisto) esittäneet, että seurakunnan omistamat kiinteistöt tulee saada mahdollisimman tehokkaasti hyödynnetyksi kaupan ja muun elinkeinoelämän yksiköiden sijoituspaikkana. Seurakunnan mielestä sen alueelle ei ole osoitettu riittävästi korttelialuetta (rakennusoikeutta). Neuvottelussa on sovittu, että kaupunki tutkii, voidaan-ko korttelialuetta tilan 1-9 osalta laajentaa tai rajata ulkoilukäyttöinen maa- ja metsätalous-alue (MU) kokonaan tai osittain osayleiskaavan ulkopuolelle, ja missä määrin rakennuskorttelialueita voidaan laajentaa tulevassa asemakaavoituksessa MU-alueen suuntaan. Uusi neuvottelu käyty 2.9.2005 (Karjalainen, Tuomi, Häikiö, Vanto, Kaamanen) jonka

perusteella seurakunta esittää, että Raumantien (vt 8:n) koillispuolella olevaa työpaikka-alueetta (TP 1) laajennetaan seurakunnan maa-alueella sähkövoimalinjaan asti.

VASTINE: Ei muutoksia oyk-luonnokseen. Maakuntakaavassa Raumantien itäpuoli on seurakunnan maan lisäksi laajalti osoitettu virkistysalueeksi ulkoilureitteineen. Koko kaupungin yleiskaavassa alue on esitetty työpaikkatoimintojen reservialueeksi. Tämä merkitsee toissijaista toteutumista kaupungin varsinaisiin vastaaviin alueisiin verrattuna. Osayleiskaavassa on ollut tavoitteena kehittää ja toteuttaa alueita Raumantien molemmilla puolilla. Tämä edellyttää maakuntakaavan viher- ja ulkoilureittiyhteyden korvaavan yhteyden varaamista osayleiskaavaan Kerttulan urheilu- ja virkistyskeskuksen reitistöihin liittyen. Muussa tapauksessa kaavasta jäävät pois kaikki osayleiskaavaluonnoksessa Raumantien itäpuolelle osoitetut yritystoiminnan alueet. Osayleiskaavassa ei oteta kantaa asemakaavoituksen yksityiskohtiin. Kaupungin edustajat eivät myöskään ole käydyissä neuvotteluissa sopineet alueen laajentamisesta.

M 2

410-1-16, 410-7-2, Kerttu Silvaani

Toteaa omistamansa kiinteistöt kokonaan poistetuiksi kaavaluonnoksessa tai jäämään suunnitellun uuden Mäihämäentien alle samoin kuin osa kiinteistöstä 1-16 Raumantien teialueelle. Näiden alueiden pinta-aloista ei ole mitään tietoa. Asuu vakituisesti alueella ja tarvitsee molempia kiinteistöjä asumiseen ja anoo, että tilanne säilyisi nykyisellään.

VASTINE: Ei muutoksia. Luonnoksen TP-1-kaavamääräyksen mukaan asuminen alueella on edelleen mahdollista.

M 3

410-4-80, Janne Kavander sekä 5 muuta alueen maanomistajaa

Mielipide koskee Raumantien itäpuolista TP-1-alueita ja sen läheisyydessä olevaa MU-alueita. Maastomuodoiltaan vaihteleva maasto sopii erittäin hyvin rakennusoikeudeltaan, $e = 0,20-0,25$, pientaloalueeksi, AP. Merkintä mahdollistaa yritystoiminnan läheisyyteen asumisen. Sama koskee tiloja 7-5, 4-49 ja 4-52. Osayleiskaava-alueen eteläpuolisen Peterinpellon pientaloalueen yhdistäminen Männistöntien asutukseen muodostaa lähellä keskustaa olevan vetovoimaisen alueen. Alueella on myös Raison seurakunnan ja kaupungin omistamaa maata. Kaupunki voisi hyödyntää tehokkaammin maanomistuksensa kaavoittamalla metsäisiä AP-tontteja suunnitelman mukaiselle MU-alueelle. Männistöntien varrella olevat muutamat suuret kiinteistöt voidaan kaavassa jakaa pienemmiksi pientalontonteiksi. Kaavassa tulee liikennejärjestelyin ottaa huomioon olemassa oleva omakotiasutus niin, ettei yritystoiminnan liikenne ohjaudu asuinkaduille.

VASTINE: Ei muutoksia. Ympäristön laadulliset ominaisuudet tarkentuvat asemakaavoitusvaiheessa. Mahdollinen katujärjestely esitetään osayleiskaavaan liittyvässä havainnekuvassa työpaikkatonttien väliin. Luonnoksen TP-1-kaavamääräyksen mukaan asuminen alueella on edelleen mahdollista.

M 4

410-4-42, Sakari Keskinen

Vastustaa huoltoaseman sijoittamista Raumantien itäpuoliselle Hitimäen alueelle eikä ymmärrä miksi huoltoasemaa ei sijoiteta Raumantien länsipuoliselle työpaikka-alueelle (TP).

VASTINE: Osayleiskaavan tarkkuus ei edellytä huoltoaseman sijainnin ratkaisemista. Osayleiskaavan puolesta huoltoasema voi sijoittua Raumantien länsipuolelle.

M 5

410-4-52, Reino Louhi

Toivoo Hitimäen alueelle kunnallistekniikkaa.

M 6

415-2-12, Reino Paavilainen

Toivoo Uusialhontien alueelle kunnallistekniikkaa.

VASTINE: Kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavoituksen myötä. (Huom. Louhi on sittemmin myynyt tilansa kaupungille.)

M 7 a

430-1-20, Eila Laakso ja Eero Arvo

Vanha, v. 1903 rakennettu talo pihapiireineen on säilytettävä asumiskäytössä, samoin oikeus sen kunnossapitämiseen ja korjaamiseen

M 7 b

430-1-1, Eila Laakso Åke Laakson kuolinpesän puolesta

Asuintalo piharakennuksineen on säilytettävä asuintarkoituksessa sekä mahdollisuus rakennusten kunnossapitoon ja korjaamiseen. Viereiselle EV-alueelle sopisi muutama omakotitalotontti.

VASTINE: Palvelujen ja hallinnon alueella (P) otetaan rakennussuojelu ja nykyinen asuminen huomioon kaavamääräyksessä. Suojaviheraluetta (EV) muutetaan palvelujen ja hallinnon alueeksi Raisonkaaren kaakkoispuolella. Perusteluna on vesihuoltolinjan ensivaiheen sijainti ja taloudellisuus maankäytössä. Suoja tulevalle asutukselle sekä ympäristön laatutavoitteet voidaan saavuttaa myös palveluihin liittyvällä rakentamisella. Pientaloalueen (AP) itäpuolisia, pieniä suojaviheralueita ei muuteta osayleiskaavaan, mutta asemakaavavaiheessa selvitetään, voidaanko ko. alueet liittää istutettavaksi osaksi tonttimaata.

M 8

432-2-50, Jukka Kyrölä

Ehdottaa Raumantien länsipuolisen P-merkinnällä varustetun alueen laajentamista pohjoiseen päin liitekartan mukaan, jolloin alue palvelee paremmin liikennettä.

VASTINE: Ei muutosta. Alueen laajuus tarkentuu asemakaavavaiheessa.

M 9

422-1-63, Raison Sementtivalimo ky:n psta Jarmo Oksanen

Yritys on tehnyt Raison kaupungin kanssa vuokrasopimuksen Petäsmäen yksinäistalon tilan 1-63 n. 11550 m²:n alueesta. Yrityksen toiminnan kannalta on välttämätöntä, ettei em. aluetta ja yrityksen omaa aluetta pilkottaisi kaavoituksessa. Vuokra-alueita tarvitaan varastoalueen lisäksi sille rakennetun hallin käytön takia, koska tuotteiden laatu vaatii riittävää varastointiaikaa ja kuivatusta matalasti ladottuina.

VASTINE: Osayleiskaavakarttaa ja havainnekuvaa täsmennetään mielipiteen perusteella.

M 10

410-2-114, Leena Järvinen, Erkki Järvinen ja Katja Lindell

Eivät halua hallirakennuksia Larantien läheisyyteen. Jos näin kuitenkin tapahtuu, niin vaativat kaupunkia lunastamaan koko kiinteistön rakennuksineen. Toivovat kaupungilta yhteydenottoa.

VASTINE: Ei muutosta. Kaupunki aloittaa neuvottelut tilan ostamisesta.

M 11

428-1-19, Mira Juvonen ja Kari Hytönen

Toivovat asumismahdollisuuden säilyvän tilallaan, joka on osayleiskaavaluonnoksessa T-alueella. Toivovat myös, että tila rajattaisiin viher- tai istutettavalla alueella muita alueita vastaan. Esittävät lisäksi tiedottamista kaavoituksen etenemisestä.

VASTINE: Harkitaan merkintöjen täydentämistä kaavaehdotukseen niin, että olemassa oleva asuminen voi säilyä.

M 12

410-5-92, Anja ja Unto Koskinen (toimitettu 4.1.2006)

Huoltamo U. Koskinen & kumpp. on toiminut nykyisellä paikalla 35 v. ja työllistänyt omistajien lisäksi 2–5 henkeä. Suunnitelmissa on sukupolvenvaihdos ja toiminnan muutos palveluja tuottavaksi yritystoiminnaksi. Mielipiteen jättäjät esittävät, ettei suunniteltu tielinjaus pilkkoisi tilaa, vaan että tie ohjattaisiin tilan ulkopuolelta.

VASTINE: Osayleiskaavan havainnekuvaa muutetaan siten, että ko. tielinjaus ohjautuu pohjoissuuntaan ko. tilan länsipuolelta. Tilanne tarkentuu asemakaavavaiheessa. Osayleiskaavakarttaan ei tule muutoksia. (Huom. polttoaineen jakelu on lakannut osayleiskaavatyön kuluessa, mutta tilalla harjoitetaan muuta ajoneuvoihin liittyvää yritystoimintaa.)

L 1

Varsinais-Suomen liitto / Mika Munkki ja Hannu Aavikko

Kaavaluonnos on laadittu asiantuntevasti ja sisältää riittävät perusselvitykset alueen rakennetusta ja luonnonympäristöstä. Maakuntakaavasta poiketen kaavaluonnoksen työpaikka-alueet ovat laajoja, mutta eivät välttämättä estä maakuntakaavassa esitettyjen virkistys- ja viheryhteyksien toteutumista. Työpaikka-alueiden toteuttaminen kohtuullisessa aikataulussa voi olla vaikeaa, ottaen huomioon kaupunkiseudun maakuntakaavassa,

mm. Ohikulkutien varrella ja lentokentän alueella olevat laajat kaavavaraukset. Kaavaa toteutettaessa tulee huolehtia siitä, että alue voidaan toteuttaa riittävän korkeatasoisesti, sijaitseehan se pääliikenneväylän varrella. Lisäksi tulee huolehtia siitä, ettei samanaikaisesti aloiteta keskenään kilpailevia alueita, jotka suurelta osin jäävät toteutumatta vuosikymmenien ajaksi. Asiaa tulee tarkastella kaavaehdotusta laadittaessa. Muilta osin Varsinais-Suomen liitolta ei ole huomauttamista kaavaluonnoksen suhteen.

VASTINE: Alueen keskeisin sisältö painottuu työpaikkavaltaiten, erikokoisten toimitila- ja teollisuustonttien luomiseen. Tavoite ei kilpaile laajassa merkityksessä muiden Raision rakentamisalueiden kanssa. Mahdollista kaupan rakentamista on osayleiskaavassa osoitettu vain Marjamäen liittymän tuntumaan.

L 2

Tiehallinto / Hanna Kari ja Raimo Järvinen

Kaava-alueella sijaitsee yleisiä teitä tai alue rajoittuu niihin. Kaavoitettavalla alueella on valmistumassa suuret tiejärjestelyt Raumantien ja Kustavintien osalta eli ns. Marjamäen eritasoliittymä ja siihen liittyvät liikennejärjestelyt. Halla-ahontielle on osoitettu LT-alue. Tiepiiriin mielestä tämä ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4. mom. vaatimuksia, joten ko. tie on osoitettava kaduksi. Tiepiiri tulee asemakaavoituksen yhteydessä ottaa tarkemmin kantaa yleisten teiden alue- ja näkemävarauksiin. Ennen kaavoituksen etenemistä olisi hyvä selvittää Maskuntien ja Honkakadun liittymäjärjestelyjen kehittämistarpeet. Turun tiepiiri ei vastaa uudelta maankäytöltä edellytettävien liikennemelusuojausten kustannuksista nykyisten yleisten teiden varrella. Turun tiepiirillä ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

VASTINE: Liikennealuemerkintä (LT) poistetaan Halla-ahontieltä. Maskuntien ja Honkakadun liittymän järjestelyjä tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksessa ja siihen kytkeytyvässä liikennesuunnittelussa.

L 3

Fortum Sähkösiirto Oy / Seppo Jortikka

Kaava-alueen 20 kV:n verkko rakennetaan pääosin maakaapeleilla ja muuntamot puistomuuntamoina. Teollisuusalueilla vaihtoehtona on ilmajohtoverkko. Tarvittavat varaukset johdoille ja muuntamoille tehdään asemakaavoja laadittaessa. Yhtiö haluaa antaa lausunnon osayleiskaavan edetessä ehdotusvaiheeseen.

VASTINE: Osayleiskaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Fortumilta.

L 4

Museovirasto / Leena Söyrinki-Harmo, Kaarlo Katiskoski

Kaava-alueelta on tiedossa kaksi mahdollista muinaisjäännöskohdetta. Raumantien itäpuolen kohde Vinssimetsä tutkittiin syyskuussa 2005. Sen osalta tutkimukset riittävät, eikä kohdetta ole syytä enää osoittaa kaavassa. Toisen, Raumantien länsipuolella sijaitsevan kohteen, Vahaniitty, tutkiminen siirtyi kevääseen 2006. Kohde pitää sisällyttää kaavaan tai uudistaa tutkimuspyyntö ja selvittää kohde tarkemmin. Museovirasto antaa lausuntonsa tarkemman selvityksen valmistuttua, jolloin myös alue voidaan käyttää kaavassa tarkoitulla tavalla. Historiallisesti merkittävän rakennuskannan ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavan lausunnonantajana toimii Turun maakuntamuseo.

VASTINE: Raumantien länsipuolen muinaisjäännös (Vahaniitty) merkitään toistaiseksi kaava-aineistoon ja jatketaan tutkimuksia. Museovirasto on sittemmin lausunut syksyllä 2006, että Vahaniityn kaksi latomusta on tutkittu saman vuoden toukokuussa ja ettei kohdetta tarvitse enää merkitä kaavaan.

Luonnosvaiheiden välissä tarkentuneet tavoitteet ja muutokset kartalla

Ensimmäisen ja toisen luonnosvaiheen välillä laadittiin Kantoniitun asemakaavaa, jonka ehdotus oli nähtävillä joulun alla 2008. Asemakaavatyössä hahmoteltu ratkaisu esitettiin pelkistetyssä muodossa Raumantien, Kustavintien ja Kerttulantien välisessä kolmiossa osayleiskaavan toisessa luonnoksessa. Toiminnot säilyivät pääosin ennallaan, mutta korttelialueiden sijainti muuttui hieman verrattuna ensimmäiseen luonnokseen. Fortum Oyj alkoi suunnitella Raisio-Masku-voimalinjan sijoittamista Raumantien varrelle, jolloin tuli tarve merkitä linja myös osayleiskaavan kartalle.

Laajennetun osayleiskaava-alueen pohjoisosaan merkittiin matkailupalvelujen alueen varaus vv. 2006–07 käsitellyn yksityisen aloitteen mukaisesti. Suunnittelualueen keski-osassa laajennettiin TY-aluetta asuntoalueen kustannuksella. Keskiosassa havaittu liito-orava-alue merkittiin kaavaluonnokseen ja kadonneeksi havaitun alueen merkintä pois-

tettiin matkailualueen eteläosasta. Suojaviheralueiden (EV) merkinnät poistettiin ja korvattiin osin viheraluemerkinnällä sekä Kantoniitun kaava-alueella työpaikkamerkinnällä ja liittämällä vähäiseltä osin asuinalueeseen. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä yhdistettiin. Kustavintien ja Maskuntien välissä yhdistettiin asuinalue ja työpaikka-alue niin, että pientaloasumisen yhteyteen soveltuva työpaikkarakentaminen on mahdollista. Vaisuvuorella muutettiin merkintää osoittamaan kallioluolaan sijoituvaa toimintaa.

Konsernijaosto antoi 29.9.2008 jatkosuunnitteluohjeeksi Raumantien itäpuolisen rinnakkaisyhteyden osoittamisen Marjamäen liittymän ja Lehterinvuoren ylikulkusillan välille. Lisäksi konsernijaosto ohjeisti valmistelua kaavamääräyksen TP-1 suhteen: maininta olemassa olevan asuinkäytön säilymisestä tuli poistaa. Kkj:n ohjeiden vaikutus ei vielä näkynyt toisen luonnosvaiheen kaavakartalla.

Luonnosaineisto oli uudelleen nähtävillä 13.10.–11.11.2008. Mielipiteitä tuli kolme, lausuntoja ei lainkaan.

Toisen luonnosvaiheen 3 mielipidettä 2008

M 13

410-1-16 ja 410-7-2, Kerttu Silvaani

Silvaani vaatii, että hänen kiinteistönsä rakennusten osalta säilyvät kaavassa.

VASTINE: Osayleiskaavan luonnoksessa Silvaanin kiinteistöt ovat TP-1-alueella (toimistojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotantotilojen työpaikka-alue sekä kaupunkikuvallisesti merkittävä alueen osa). Konsernijaoston esityksen mukaan TP-1-alueiden asuminen poistuu. Käyttötarkoitusten rajat määritellään täsmällisemmin vasta asemakaavoissa. Kyseistä aluetta koskeva Kantoniitun asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.1.2009. Asemakaavaehdotuksen mukaan Silvaanin kiinteistöille muodostetaan tontti, jonka lähiympäristön piirteet tulee suojella. Asemakaavaehdotuksesta on valittu. Valituksen aihe ei koske Silvaanin tiljoa.

M 14

430-1-1, 430-1-7 ja 430-1-20, Eila Laakso

Laakso perustaa huomautuksensa pääosin osayleiskaavan luonnoksen havainnekuvaan. Tilan 1-1 Ketola pohjoisosaan Laakso haluaa osoitettavaksi omakotitontteja, ei virkistysaluetta. Tilalle 1-7 Vanha-Alho hän ei halua pelkästään havainnekuvasa osoitettuja liikerakennuksen pysäköintipaikkoja, vaan myös rakennusoikeutta. Tilan 1-20 Alho rakennukset hän haluaa säilyttää, mutta havainnekuvasa on osoitettu niiden kohdalle uusi rakennusryhmä. Toisaalta Alhon rakennukset on kaavaluonnoskartalla merkitty miljöönn kannalta arvokkaaksi rakennuskohteeksi. Laakso on kunnostanut mainituilla tiloilla olevia rakennuksia ja haluaa niiden säilyvän osana Raision historiaa. Hän toivoo, ettei kiinteistövero tekisi vanhojen rakennusten säilyttämistä mahdottomaksi.

VASTINE: Havainnekuva tarjoaa yleispiirteisen vaikutelman pitkällä aikavälillä toteutuvaksi ajatellun rakentamisen mittakaavasta ja rakeisuudesta (rakennusmassojen ja niiden välisten tilojen mittasuhteista). Havainnekuvasa ei ole syytä tehdä yksityiskohtaisia päätelmiä, että tuleva rakentaminen toteutuisi juuri senmuotoisin rakennuksin ja juuri niihin kohtiin, joita kuvassa on hahmoteltu. Rakennusten, pysäköintialueiden, istutusalueiden, kulkuyhteyksien yms. sijainti määritellään myöhemmin asemakaavoissa.

Tilan 1-1 pohjoisosan kohdalla on osayleiskaavan luonnoskartalla merkinnät AP-1 (pientalovaltainen asuinalue) ja P-1 (palvelujen ja hallinnon alue). Kaavamääräysluonnoksen mukaan AP-1-merkintä sisältää asuinalueet, niitä täydentävät alueet sekä tarvittavat virkistysalueet. Merkintää ei pidä tulkita niin, että osoitettu alue olisi laidasta laitaan pelkästään tulevaa tonttimaata. Laakson tarkoittama alue on havainnekuvasa ilman asuintontteja siksi, että se sijaitsee merkittäväksi kokoojakaduksi muuttuvan Kankaantien (Raisionkaaren jatkeen) vierellä eikä siten olisi asuintontteina vetoimainen. Sekä eteläpuolelle että itäpuolelle on osoitettu paljon suuremman mittakaavan rakentamista kaupan ja muiden palvelujen tarpeisiin.

Tila 1-7 on luonnoksessa palveluille ja hallinnolle (P-1) tarkoitettua korttelialuetta, joka määritellään tarkemmin myöhemmässä asemakaavassa. Kaupan rakentamiselle soveltuva tontti muodostuu ainakin kahden nykyisen tilan osista. Asemakaavassa määriteltävä rakennusoikeus kohdistuu senhetkisille tilanomistajille tontin muodostavien tilanosien suhteessa. Pysäköintialueen sijainnilla havainnekuvasa ei ole merkitystä rakennusoikeuden jakautumisen kannalta.

Tilan 1-20 ja tilan 1-1 eteläosan kohdalla on luonnoskartalla merkintä P-2 (palvelujen ja

hallinnon alue; olemassa olevat asuinrakennukset sallitaan alueella). Korttelialueiden käyttö ja tuleva tonttijako määritellään tarkemmin myöhemmässä asemakaavoituksessa. Asemakaavaa valmisteltaessa selvitetään nykyisten rakennusten käyttö muuhunkin kuin asumiseen, esim. osana jotakin palvelurakennusten kokonaisuutta. Kiinteistönomistajien kanssa neuvotellaan korttelialueiden ratkaisuista. Jos yhteisymmärrystä ei tavoiteta, alueita voidaan jättää asemakaavan ulkopuolelle, jolloin niille ei määritellä rakennusoikeutta ja jolloin aiemmat kiinteistöveron perusteet jäävät voimaan.

M 15

413-5-26 ja 413-5-5, Tiina Lindqvist ja Timo Silvasti

Lindqvist ja Silvasti esittävät, etteivät he hyväksy tilalle 5-26 esitettyä luontopolkurasitetta, koska kiinteistön maat on yritystoiminnan takia säilytettävä ennallaan. He vetoavat siihen, ettei ostotilaisuudessa esitetty luontopolkua koskevaa rasitetodistusta. Yritystoimintansa laatua he eivät kuvaile.

VASTINE: Osayleiskaavan luonnoksen itäinen rajausta lähellä Marjamäen liittymän liikenneympyrää kulkee tilan 5-26 poikki. Tilan länsilaitaan on kaavaluonnoksessa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti noin 140 metrin matkalla. Valtatie 8:n itäpuolelle on osoitettu ulkoilureitti sekä Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa että Raision yleiskaavassa, jotka molemmat on hyväksytty vuonna 2004. Ulkoilureitti on siis osoitettu ennen kuin mielipiteen jättäjät tekivät kaupat mainituista tiloista joulukuussa 2006.

Kaavoituspäällikkö on 23.11.2006 laatinut lausunnon kyseisten tilojen maankäytöstä ja rakentamisesta. Lausunnossa mainitaan mm: ”Tilojen länsiosaa on sisällytetty osayleiskaavaluonnokseen maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on ulkoilureittiyhteys.” Viittaus koskee pohjoisen osayleiskaavan aiempaa luonnosta, joka oli nähtävillä v:n 2005 alussa. Mielipiteen jättäjät eivät siis ole kauppaan tehdessään olleet tietämättömiä ulkoilureitin sijainnista.

Yleisö saa jokamiehenoikeuden nojalla liikkua tilalla 5-26, vaikkei ulkoilureittiä olisi millään kaavatasolla osoitettu, maastoon rakennettu tai rasitetta muodostettu. Ulkoilureitin tarkempi sijainti osoitetaan myöhemmin laadittavassa asemakaavassa.

Tilan 5-26 omistussuhdetta koskenut kiista on ratkaistu korkeimman hallinto-oikeuden 9.12.2008 antamalla päätöksellä. Raision kaupunki päätti käyttää etuosto-oikeutta kumpankin mainittuun tilaan. Yksityiset ostajat valittivat Turun hallinto-oikeuteen, joka ratkaisi asian kaupungin eduksi isomman tilan 5-26 suhteen ja yksityisten eduksi pienemmän tilan 5-5 (jolla asuinkiinteistö on) suhteen. Yksityiset valittivat edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen saadakseen tilaa 5-26 koskevan päätöksen muutetuksi. KHO hylkäsi valituksen, joten Raision kaupunki saa tilan omistukseensa.

Suunnitelman kehittyminen toisesta luonnoksesta ehdotusvaiheeseen

Toisen luonnosvaiheen mielipiteiden vuoksi kaavakarttaa ei ole muutettu. Konsernijaoston ohjeiden mukaisesti on kaavaehdotuksessa osoitettu yhteys Marjamäen liittymästä Lehterinvuoren ylikulkusillalle. Yhteyslinjauksen ja valtatie välissä on TP-1-aluetta pidennetty Kustavintien entisen risteyksen kohdalle asti. Tämä muutos vastaa osittain Raision seurakunnan v. 2005 esittämään mielipiteeseen.

Koska konsernijaosto halusi poistaa asumismahdollisuudet työpaikka-alueilta (TP-1), Männistöntien varrella sijaitseva pientalokortteli on merkitty kartalle Kantoniitun asemakaavaehdotuksessa osoitetun mukaisesti. Silvaanin tiloja koskevaan asumisen säilymiseen on vastattu mielipiteiden vastineissa yllä.

Vaisuvuoren ympäristössä on teollisuuskäyttö merkitty kahteen kortteliryhmään T-2, teollisuusalue. Muut teollisuuskorttelit on edelleen merkitty TY-5, teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Valtatien suuntaiset voimajohto- ja vesijohtovaraukset on siirretty teialueelta korttelialueiden puolelle. Tiehallinto ei lausunnossaan maininnut kantaansa linjojen sijaintiin, koska merkintöjen tarve tuli esille vasta toista luonnosvaihetta työstettäessä. Kanta on sittemmin ilmennyt Kantoniitun asemakaavatyöhön liittyneissä neuvotteluissa.

Uusien katujen nimet on poistettu kaavakartalta, koska kadut nimetään vasta asemakaavavaiheessa.

Ehdotusvaiheen muistutukset, lausunnot ja vastineet

Ehdotusvaiheen muistutukset, lausunnot ja niihin annettava vastine on kaavaselostuksen liitteenä 6.

5 KAAVARATKAISUN SISÄLTÖ JA PERUSTEET

5.1 Kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen yhdyskuntarakenne

Osayleiskaavan maankäytön ratkaisu koostuu useista erillisistä korttelikokonaisuuksista, yrityskylistä ja asumissaarekkeista. Tavoitteena on mahdollistaa vaiheittain toteuttaminen siten, että ympäristö olisi mahdollisimman valmis jokaisessa vaiheessa.

Kaupunkirakennetta ei ole merkittävästi ohjannut maanomistustilanne vaan alueiden toimivuus ja maisemaan sopivuus. Korttelisaarekkeiden väliin on jätetty niitä jäsentäviä yhtenäisiä vihervyöhykkeitä, jotka toimivat virkistysalueina ja -yhteyksinä ja pehmentävät rakentamisen vaikutusta maisemassa.

Osayleiskaavan yleispiirteiset korttelivaraukset tähtäävät joustavuuteen, jolloin ratkaisu mahdollistaa erityyppisten tonttien muodostamisen asemakaavoissa.

Valtatien varren maisemallisena tavoitteena on luoda uusi kaupunkimaisen edustava saapumisenäkymä Raision keskustaan pohjoisesta saavuttaessa. Pohjoisen reunan tulee muodostaa rakentamisen keinoin portti Raisioon. Rakennukset ja niitä tukevat ympäristörakenteet on osoitettu mahdollisimman tiiviisti valtatie reunaan molemmin puolin, jotta hahmottuu rakennettu ”yrityskanjoni”. Laadukas kaupunkikuvallinen kokonaisuus edellyttää yhtenäisten rakennusmateriaalien käyttöä erityisesti valtatie varren julkisivuissa. Näkyvimpiin kohtiin tulee sijoittaa julkisivuiltaan mahdollisimman edustavia yrityksiä luomaan korkealaatuisen yrityspuiston identiteettiä.

Rakentaminen toimii itsessään meluesteenä valtatie suuntaan, joten taemmilla virkistysalueilla toteutuvat viihtyisyyden tavoite ja riittävän alhaiset melutasot. Virkistykseen voidaan hyödyntää vanhoja peltoja ja säilyttää avonaisia maisemia.

Olemassa oleva asuminen voidaan lähes kokonaan säilyttää ja nykyistä asumista voidaan maltillisesti täydentää mittakaavaan sopivalla pientalorakentamisella.

Uutta tiivistä pientalorakentamista on esitetty sijoitettavaksi Kerttulankadun jatkeen (ent. Kustavintie) koillispuolelle täydentämään toiminnallisesti nykyistä rakennetta. Asuinalue tukeutuu Raision keskustan palveluihin.

Palvelualueet on sijoitettu näkyville ja helposti saavutettaville paikoille yhdyskuntarakenteen ja liikenneverkon solmukohtiin siten, että niitä voi hyödyntää nykyisestä rakenteesta ja liikenneväyliä pitkin mahdollisimman tehokkaasti.

5.2 Osayleiskaavan aluevaraukset

Kaava-alueen kokonaisala on 340 ha, josta rakennuksille tarkoitettuja alueita on 130,6 ha (38 %) viher-sekä maa- ja metsätalousalueita 157,8 ha (47 %), maanteitä 29 ha (8 %) ja katuja 22,6 ha (7 %).

5.2.1 Toimistojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotantotilojen työpaikka-alueet

TP-1 67,5 ha

Raumantien länsipuoliset TP-1-alueet sijaitsevat maakuntakaavan osoittamalla TP-alueella (työpaikka-alue), yleiskaavan osoittamalla TKP- ja PKA-alueilla (tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alue sekä yksityisten

| käyttö-tarkoitus | pinta-ala ha |
|------------------|---------------|
| A-2 | 5,48 |
| AP-1 | 9,67 |
| AP-1/s | 1,54 |
| AP-2/s | 4,96 |
| A YHT. | 21,65 |
| P-1 | 6,98 |
| P-2 | 2,09 |
| P YHT. | 9,07 |
| TP-1 | 67,47 |
| T-2 | 10,74 |
| TY-5 | 21,67 |
| T YHT. | 99,88 |
| VL-2 | 33,23 |
| V YHT. | 33,23 |
| LT | 29,08 |
| kadut | 22,56 |
| L YHT. | 51,63 |
| M-1 | 19,84 |
| MU-1 | 104,72 |
| M YHT. | 124,55 |
| KAAVA YHT | 340,01 |

ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja valmistuksen alue) sekä vähäiseltä osin yleiskaavan T-alueella (tuotanto- ja varastoalue palveluineen). Raumantien itäpuoliset TP-1-alueet sijaitsevat maakuntakaavan osoittamilla V- ja M-alueilla (virkistysalue sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue), yleiskaavan osoittamilla TKPres-alueilla (tuotannon ja kaupallisten palvelujen mahdollinen laajennusalue) sekä vähäiseltä osin yleiskaavan MU-alueella (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta).

Tavoitteena on monipuolinen työpaikka-alue, jonka ympäristövaikutukset ja kaupunkikuva ovat verrattavissa toimistorakentamiseen. Raumantien molemmiin puoliin on osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittävä vyöhyke, jonka ilmeen tulee olla korkeatasoinen ja yhtenäinen. Tämän vyöhykkeen pohjoispäähän tulee muodostaa porttiaihe kaupunkikuvallisin keinoin.

TP-1-alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä 400 m² suurempia päivittäistavaran myymälöitä. Toimitilakiinteistöissä voi olla toimintaa liittyvää myyntipinta-alaa.

Virkistys-, ulkoilu- ja asuinalueisiin rajautuvat TP-1-alueiden tontit on rajattava riittävän laadukkailla rakenteilla tai istutusvyöhykkein. Työpaikkarakentaminen tulee toteuttaa siten, että rakennukset suojaavat asuinalueita Raumantien liikennemelulta.

5.2.2 Teollisuusalueet sekä teollisuusalueet, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

T-2 10,7 ha

Teollisuusalueita on osoitettu Vaisuvuoren ympärille, yleiskaavan T-alueelle. Vaisuvuoresa on kallioluola sekä varastointi- ja kuljetustoimintaa. Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä Maskuntien liittymäjärjestelyjä.

TY-5 21,7 ha

Teollisuusalueet sijoittuvat pääosin maakuntakaavan TP-alueelle ja vähäiseltä osin M-alueelle. Yleiskaavan merkintöjä näillä alueilla ovat T ja TKP. TY-5-alueella on nykyistä teollisuus- ja varastotoimintaa ja vähäisesti asumista. Osa TY-5-alueista rajautuu virkistysvyöhykkeeseen, joten tontit on rajattava riittävän laadukkaalla aidalla tai istutusvyöhykkein. Alueella on inventoitu liito-oravan elinympäristön mukaista luontotyyppiä, mutta ei varsinaista lisääntymispaikkaa.

5.2.3 Palvelujen ja hallinnon alueet

P-1 7,0 ha

Alueet ovat yleiskaavan TKP-vyöhykkeellä (tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alue). Ne ovat näkyvällä paikalla eritasoliittymän tuntumassa liikennevirtojen varrella. Sijaintinsa puolesta ne sopivat keskeisesti Raumantien ja Kustavintien liikennevirtoja hyödyntävän kaupalle sekä muille yksityisille ja julkisten palveluille. Asemakaavoituksessa on otettava huomioon viereisen asuinalueen häiriöherkkyyttä.

P-2 2,1 ha

Alue on yleiskaavan PKA-vyöhykkeellä (yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja valmistuksen alue). Sijaintinsa puolesta alue sopii mm. Kustavin, Maskun ja Raision keskustan suunnasta saapuville asiakkaille. Alue soveltuu sekä asumisen lähipalvelulle että liikennevirtoja hyödyntäville palveluille. Rakentamisen tulee ilmeensä, mittakaavansa ja toimintansa puitteissa sopia viereisen asutuksen luonteeseen. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää alueella olevien arvoitettujen rakennusten hyödyntämistä. Nykyinen asuminen voi säilyä.

5.2.4 Asuntoalueet

A-2 5,5 ha

Alue on yleiskaavan PKA-vyöhykkeellä (yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja valmistuksen alue) Kokinvuoren asuinalueen naapurissa. Alue on pääosin valtatie 55 dB:n meluvyöhykkeen ulkopuolella. Kustavintien liikenteen vähennyttä eritasoliittymän rakentamisen jälkeen alue sopii asumiseen. Lisäksi lähellä sijaitsee ja on tarkoitus lisätä asumista tukevia palveluita. Valtatie meluhaittoja pyritään vähentämään suojavyöhykkeen avulla. Lisäksi toteuttamisessa voidaan rakennusteknisesti ja suuntaa-

malla vähentää TP-alueelta ja valtatieltä kantautuvia meluhäiriötä. Alue on tarkoitettu matalalle ja tiiviille asuinrakentamiselle (tehokkuus $e_a = 0,4-0,6$).

AP-1 9,7 ha

Alueilla on säilytettäviä ja täydennettäviä pientaloryhmiä yleiskaavan TKP-vyöhykkeellä (tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alue) sekä vähäiseltä osin T- ja TKPres-vyöhykkeillä.

AP-1/s 1,5 ha

Alue on yleiskaavan TKP-vyöhykkeellä (tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alue). Alueella on suojeluarvoja sisältäviä rakennuksia, joita on tarkoitus säilyttää. Asemakaavassa voidaan osoittaa täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

AP-2/s 5,0 ha

Alue on yleiskaavan TKP-vyöhykkeellä (tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alue). Alueella on suojeluarvoja sisältäviä rakennuksia, joita on tarkoitus säilyttää. Asemakaavassa voidaan osoittaa täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä asumiseen että ympäristöhäiriöttömien työ- ja liiketilöiden rakentamiseen. Työ- ja liiketilöiden ympäristövaikutusten ja kaupunkikuvan tulee olla rinnasteisia pientalorakentamiseen.

5.2.5 Viheralueet

VL-2 Lähivirkistysalueet 33,2 ha

Keskeiset nykyisellään virkistysreitit sisältävät alueet on merkitty VL-2 (lähivirkistys-alue) yleiskaavaa noudatellen. Lisäksi esitetään keskeistä Somersojan vihervyöhykettä ulotettavan koilliseen ja länteen. Tämä mahdollistaa monipuolisen viherverkoston säilyttämisen ja jäsentää työpaikka-alueita suurmaisemaan paremmin sopiviin ja ehjempinä kokonaisuuksina toteutettaviin osiin. Liito-oravan elinympäristöä muuttavat haittavaikutukset saattavat vähentyä. Avoimet maisematilat tulee pitää hoidettuina ja reunavyöhykkeiden suojaavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. VL-2-alueilla on avohakkuu, maankaivu, soranotto ja muu maiseman muuttaminen kielletty ilman maisematyölupaa. Maakaasulinjan ura tulee maisemoida.

M-1 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet 19,8 ha

Suunnittelualueen länsiosissa on tarkoitus säilyttää maa- ja metsätalousalueita nykyisessä käytössään. Pellot voivat säilyä avonaisina maisematiloina.

MU-1 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta 105 ha

Raumantien itäpuolinen MU-1-alue on sekä maakunta- että yleiskaavaan merkittävä maa- ja metsätalousaluetta, jolla sijaitsee ulkoilureitti. Suunnittelualueen ulkoilureitit toteutetaan osana seudullisia verkostoja. MU-1-alueita on tarkoitus eheyttää metsänhoidollisin toimenpitein. Avohakkuu, maankaivu, soranotto ja muu maiseman muuttaminen on kielletty ilman maisematyölupaa.

5.2.6 Suojelualueet

Luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Inventoitu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on merkitty Luo-1-alueeksi luonnonsuojelulain 49 § nojalla. Merkintä "Luo-1" on arvioitu yleiskaavan viranomaisneuvottelun yhteydessä ja erityisesti Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (nyk. ELY) edustajien kanssa.

5.2.7 Matkailupalvelujen reservialue

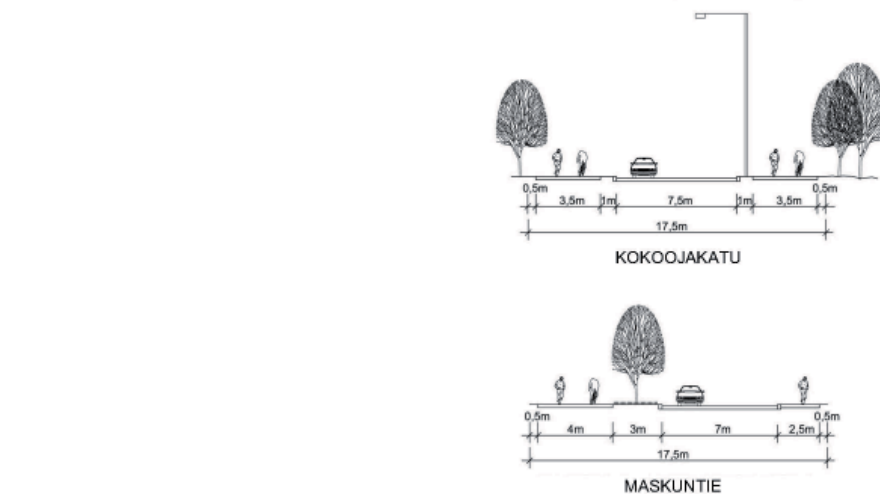
RM-res 59 ha

Alueelle saa toteuttaa monipuolisia vapaa-ajan toimintoja kuten majoitusta, virkistystä, yleisötapahtumia ja liikuntaa. Rakentamistavan tulee olla puistomainen ja kaupunkikuvataan yhtenäinen. Toiminnot eivät saa häiritä asumista. Olemassa olevat asuinrakennukset voivat säilyä. Rakennettavan toiminnan vaikutukset tulee selvittää hankekohtaisesti ennen asemakaavan laatimista.

5.2.8 Liikennealueet

LT Maantiet 29 ha

Merkinnällä on osoitettu tiehallinnon alaiset valtatie 8 ja Kustavintie.



Kuva 8: Konsultti on esittänyt luonnoksia erityyppisistä kaduista

Katualueet 22,6 ha

Katualueiksi merkitään pääkokoojakadut sekä suurkorttelien keskeiset sisäiset yhteydet.

5.2.9 Pällekkäismerkinnät

eh

Merkinnällä on osoitettu lemmikkieläinten hautausmaa nykytilanteen mukaisesti MU-1-vyöhykkeelle Raumantien itäpuolella. Hautausmaan ympäristörakentamisen tulee olla korkeatasoista.

ma/ty

Merkinnällä on osoitettu maanalainen tila Vaisuvuoressa nykytilanteen mukaisesti. Maanalainen tila voidaan asemakaavoittaa ympäristöhäiriötöntä tuotanto- ja varastotoimintaa varten.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavoituksessa ja toimintoja sijoitettaessa on otettava huomioon suunnittelualueelle jäävän asumisen herkkyys ympäristöhäiriöille. Melualueille sijoittuvan asumisen kehittämisessä on pyrittävä meluntorjuntaan asemakaavallisin ja rakennusteknisin ratkaisuin.

Mahdollisesti pilaantuneiden maiden sijainti ja käsittely tulee ottaa huomioon osa-alueiden toteuttamisessa.

Liito-oravan elinmahdollisuudet on turvattava.

5.4 Selvitysten ja mielipiteiden huomioon ottaminen

Kaavahankkeen kahdessa luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet on kuvattu 4. luvussa. Samoin on kuvattu suunnitelman kehittyminen luonnosvaiheiden välissä sekä toisen luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen välissä.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana tulleet muistutukset ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 6.

Kaava-alueita koskevat selvitykset esitellään 6. luvussa.

5.5 Osayleiskaavan merkinnät ja määräykset

Osayleiskaavan merkinnät ja määräykset on esitetty liitteessä 4b.

6 YHTEENVETO VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN SELVITYKSIÄ

Osayleiskaavaa laadittaessa hyödynnetyt selvitykset ja suunnitelmat

- Raision kaupungin kulttuurilautakunnan, Museoviraston ja Raisio-seuran tekemä rakennusinventointi A1 (1980).
- Raision kaupungin ja Maakuntamuseon rakennusinventoinnit C1 (1989) ja D1 (1990).
- Raision yleiskaavan 2020 liite 19 – Tapio Laaksonen ym. Raision kulttuuriympäristö ja vanha rakennuskanta, Jyväskylä (1997).
- Raision kaupungin liikennemeluserveys 2000–2020, Kon-Ins Kari Vehmas Oy (2001).
- Raision kaupungin selvitys liito-oravasta (*Pteromys volans*) yleiskaavaa varten, Karhilahti, Lievonen Nro 5 / 2003, Biota BD Oy.
- Selvitys Pohjoisten alueiden liito-oravaesiintymästä keväällä 2005, Ari Karhilahti.
- Liito-oravaselvitys Raision pohjoisten alueiden osayleiskaavaa varten 2007, Ari Karhilahti.
- Kantoniitun kaavavaihtoehtojen liikenteelliset vaikutukset, muistioluonnos, Ramboll (2007).
- Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004.
- Raisio, yleiskaava 2020, selostus 29.9.2003. Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.8.2004.
- Pohjoisten alueiden kehittämissuunnitelma, Arkkitehtitoimisto B&M Oy (2004).
- Raision kaupunki, Pohjoisten alueiden osayleiskaava, vesihuolto. Ramboll Finland Oy 18.8.2005.
- Raision kaupunki, Pohjoisten alueiden osayleiskaava, vesihuolto, hulevesiviemäriointi. Ramboll Finland 18.11.2005.
- Johtokartta, Raision kaupunki (2007).
- Raision vapaa-ajan maailma, ideasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto B&M Oy (2007).
- Raision kaupungin rakennusjärjestys 1.4.2008.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja luonnonvaroihin

Osayleiskaavan jälkeen laaditaan asemakaavoja, joiden mukaan aikanaan rakennetaan tuotantotiloja yms. myös joillekin nykyisille viljely- ja metsäalueille. Nyt luonnoksi miellettyyn maisemaan tulee vähitellen muutoksia. Katujen, kunnallistekniikan ja rakennusten rakentaminen voi aiheuttaa louhintatarvetta kaava-alueen pohjoisosassa. Rakentaminen ja rakennusten käyttö lisäävät liikennettä. Lisäyksen määräksi on arvioitu noin 17000 matkaa vuorokaudessa, kun kaikki osayleiskaava-alueelle osoitettu rakentaminen on toteutettu.

Runsas kolmannes osayleiskaava-alueesta on osoitettu virkistysalueiksi ulkoiluverkostoituneen. Osayleiskaavan rajaukseen sisältyy myös maa- ja metsätalousalueita. Selvityksissä todetut liito-oravien elinpiirit on osoitettu kaavakartalla luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina. Kaava-alueella ei ole todettu tärkeitä pohjavesialueita. Pintavesien johtamisesta on laadittu suunnitelma.

Taloudelliset vaikutukset

Rakennettujen alueiden laajentaminen edellyttää investointeja kunnallistekniikkaan, katuihin ja muihin yleisiin alueisiin. Kaupunki saa tuloja myytävistä tai vuokrattavista tonteista sekä yksityisten maanomistajien kanssa laadittavista maankäyttö sopimuksista. Osayleiskaavan alueelle sijoittuva yritystoiminta lisää kaupungin kilpailukykyä tuotanto- ja toimitilantonttien tarjoajana ja tuottaa verotuloja.

Sosiaaliset vaikutukset

Osayleiskaavan alueella voidaan täydentää ja eheyttää nykyisiä asuntoryhmiä sekä vähäisesti lisätä asumista. Muutamissa kohdin asumisen mahdollisuudet huononevat, kun tuotanto- ja toimitilojen rakentaminen etenee. Työpaikkojen määrä alueella kasvaa vähitellen, enimmillään yli tuhat työpaikkaa. Liikenneverkko tarjoaa uusia joukkoliikenteen järjestämisen reittejä.

Kulttuuriset vaikutukset

Maalaismaista maisemaa muuttuu vähitellen rakennetuksi ympäristöksi. Maisemallisesti herkimät kohdat kuten rinteet ja avokalliot voidaan pääosin säilyttää virkistysalueiden osina. Lähivirkistys- sekä maa- ja metsätalousalueita koskee toimenpidekielto ilman maisematyölupaa. Ylempää kaavatasoja valmisteltaessa inventoidut paikallisesti merkittävät ja miljöön kannalta arvokkaat rakennuskohteet voivat säilyä.

7 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vaikutusten arviointi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja MRL 9 §:n mukaisesti osayleiskaavan valmistelussa arvioidaan seuraavia vaikutuksia:

7.1.1 Ympäristövaikutukset

Viher- ja virkistysalueet sekä ulkoilureitit ympäristöä jäsentävinä ja maisemaa kaunistavina osina

- Suunnittelualueella on tarkoitus säilyttää 159 ha (47 % pinta-alasta) virkistys- sekä maa- ja metsätalousalueita. Ulkoiluverkosto ja viheryhteyksien järjestäminen täsmentää yleiskaavan 2020 periaatteita, mutta osoittaa useampia verkostosuuntia ja yhteyksiä suuremmalla pinta-alalla.
- Yksi uusi kevyen liikenteen yhteys osoitetaan Raumentien ali tai yli noin kilometri eritasoliittymästä pohjoiseen.
- Valtatien länsipuolen viherverkosto avautuu viherkäytävänä myös pohjoisuuntaan. Valtatien itäpuolelle on esitetty pohjois-eteläsuuntainen ulkoilupolku. Viherverkoston merkitys ja käyttö tulee kasvamaan ympäristön rakentamisen tehostuessa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet

- Suunnittelualueella on kartoitettu liito-oravia jo yleiskaavoituksen aikana (Karhilahti-Lievonen, Nro 5/2003). Osayleiskaavatyössä on täydennetty liito-oravatarkastelua. Liito-oravareviirit säilytetään pääosin maa- ja metsätalousalueena. Tarkastelussa todettujen liito-orava-alueiden suojelumääräykset ohjaavat asemakaavojen laatimista. Alueet on merkitty osayleiskaavaan Luo-1-merkinnällä, joka ulottuu pääosin lähivirkistysalueelle ja osittain AP-1- (pientalovaltainen asuntoalue) ja TP-1-(työpaikka-alue) varauksille.
- Keskeinen vihervyöhyke on sovitettu suunnittelualueen liito-oravien laajimpaan elinpiiriin. Näin pyritään yleiskaavaa 2020 täsmentäen paremmin turvaamaan liito-oravien elinmahdollisuudet.
- Luonnonsuojelukohteita ei kaava-alueella inventointien mukaan ole.

Rakentamisen aiheuttama tarve pintavesien ohjaamiselle

- Alavilla alueilla maaperää on kuivattava tai täytettävä, jotta se sopisi rakentamiseen. Ramboll Finland Oy on laatinut elokuussa 2005 suunnitelmaraportin Pohjoisten alueiden osayleiskaavan vesihuollosta. Hulevesiä esitetään johdettavaksi osittain Piuhanojan sivuhaaraan sekä vähäisessä määrin alueen eteläpuoliseen hulevesiviemäriin.

Toimitila- ja asuinrakentamisen sovittaminen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön, liikenteen määrään ja ominaisuuksiin

- Valtatien varren julkisivujen korkeatasoisuutta ohjataan kaavamääräyksillä. Asuinalueita ohjataan täydentämään olevan mittakaavan mukaisella rakentamisella.

Meluvaikutukset

- Liikenteen melu tulee vuoden 2020 ennustetilanteessa aiheuttamaan vähäistä haittaa osalle säilytettäväksi tarkoitettuja rakennettuja kohteita. 55 dB:n melualueen reuna ulottuu hieman uuden A-2-rajauksen (asuntoalue) sisäpuolelle. Meluntorjuntakeinoiksi ehdotetaan rakennusten suuntaamista siten, että pihoja voidaan suojata melulta, sekä soveltuvia julkisivujen rakennusratkaisuja.

Vaikutukset maa- ja kallioperään

- Vaisuvuoren vaihtelevassa topografiassa joudutaan todennäköisesti louhimaan ton-teilla sekä katuja ja kunnallistekniikkaa rakennettaessa, mikä aiheuttaa jonkin verran haittaa maisemassa ja ympäristössä. Näillä alueilla rakentaminen on pyrittävä sovittamaan maastoon sen muotoja mukaillen.

Veteen

- Uudet asuin- ja työpaikka-alueet liitetään kunnallistekniikkaan, joten osayleiskaava-alueelle ei kohdistu näistä vaikutuksia.
- Suunnittelualueella ei ole inventoituja tärkeitä pohjavesialueita.

Ilmaan ja ilmastoon

- Ilmastovaikutukset riippuvat asemakaavoitettavan ja toteutettavan toiminnan laadusta. TY- ja TP-merkinnöin ja kaavamääräyksiin ohjataan toteuttamista niin, ettei asumiselle ja virkistykselle kohdistuisi haitallisia ympäristövaikutuksia.
- Suunnittelualueen toteutuneesta maankäytöstä johtuva liikennetuotos, n. 17 000 matkaa vuorokaudessa, aiheuttaa ilmaan päästöjä.

Kasvi- ja eläinlajeihin

- Liito-oravan lisäksi ei suunnittelualueella ole tiedossa muita uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja.
- Liito-oravan elinmahdollisuudet on kaavassa turvattu melko hyvin. Vähäinen osa inventoiduista liito-oravan elinpiireistä sijoittuu asuin- ja toimitilakortteleihin, joiden yksityiskohtaista suunnittelua ohjaavat myöhemmät asemakaavat.

Luonnon monimuotoisuuteen

- Rakentamista sijoittuu metsään ja pelloille, joten metsäluontoa jää rakentamisen alle. Rakennettavia alueita on n. 130 ha (n. 38 %) suunnittelualueesta, valtaosa uudisrakentamisena. Lähes 160 ha viheralueita (sis. matkailun reservialueen) kuitenkin säilyy.

Luonnonvaroihin

- Alueen merkittäviä luonnonvaroja ovat metsät ja kallioperä. Maa- ja metsätalousalueiksi on osoitettu runsas kolmannes kaava-alueesta. Korttelirakenteen kohdalle sijoittuu kalliomuodostumia pääosin valtatie itäpuolella.

Liikenteeseen

- Vilkastuva toiminta lisää liikennettä n. 17 000 matkaa/vrk. Asumisen osuus on n. 600 matkaa/vrk (2 matkaa/asukas) sekä työpaikkojen ja palvelujen osuus n. 16500 matkaa/vrk (15 matkaa/työpaikka).

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

- Työpaikka-alueita osoitetaan noin tuhannelle työpaikalle, n. 109 ha, mikä on noin puolet yleiskaavan 2020 teollisuus- ja työpaikka-alueiden tarpeesta.

7.1.2 Taloudelliset vaikutukset

Aluerakenteen toteutumisen ja täydennysrakentamisen hallittu ajoitus

- Yleiskaavan 2020 vaiheittain rakentamisen ohjaava vaikutus lakkaa, kun osayleiskaava astuu voimaan. Osayleiskaavan selostuksessa (kts. 8.2 Rakentamisen vaiheistus ja ajoitus) on suositus vaiheittain rakentamisesta. Toteuttamisessa tulee ottaa huomioon mm. kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen luonteva, nykyistä verkkoa vaiheittain täydentävä toteutus.

Toteuttamisen kustannukset (katujen, puistojen ja kunnallistekniikan rakentaminen, lunastukset ym.)

- Toteuttaminen vaatii investointeja kunnallistekniikkaan, katuihin ja muihin yleisiin alueisiin. Katujen ja kevyen liikenteen väylien kustannukset ovat kaava-alueella 5,7 milj. € (v. 2005 kustannustaso).
- Vedenjakelun kustannuksiksi arvioidaan 0,75 milj. € ja viemäroinnin 0,85 milj. € (v. 2005 kustannustaso; ei sisällä hulevesiviemärintiä).

Osa-alueiden käyttötarkoituksen muutosten maapoliittinen toteutettavuus

- Kaupungin omistamia maita on TP-(työpaikat), P-(palvelut) sekä T-(teollisuus)alueilla noin kolmannes kokonaispinta-alasta. Uusista AP-alueista kaupunki omistaa valtaosan. Lisäksi keskeinen VL-alue (lähivirkistys) on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. Kaupungin omistamat maat muodostavat rakennuskortteleista n. 45 ha:n osuuden ja yksityiset n. 85 ha:n osuuden. Yksityisistä maista osa on nykyisiä asuin- ja teollisuusalueita, joiden käyttötarkoitus ei muutu, joten n. 70–75 hehtaariin kohdistuu käyttötarkoituksen muutos.
- Tulevilla työpaikka- ja teollisuusalueilla nyt sijaitsevista asuinkiinteistöistä osa voi jäädä asuinkäyttöön. Korttelirakenteet täsmentyvät asemakaavoissa.

Tonttien myynnistä / vuokraamisesta saatavat tulot

- Rakennettavia alueita on osoitettu 130 ha. Asemakaavoissa alueille merkittäneen aikanaan rviolta 300 000–350 000 k-m² rakennusoikeutta. Vyöhykehinnalla 125 €/k-m² rakennusoikeuden laskennallinen arvo on kaikkiaan noin 37,5–43,75 milj. €. Rakentamiseen osoitetuista alueista on osayleiskaavan laatimisen aikaan yksityisiä maita run-

sas kaksi kolmasosaa ja kaupungin maita lähes yksi kolmasosa. Yksityisten maiden omistajilta voitaisiin periä maankäyttömaksuja noin 13-16 milj. €. Laskelma perustuu v. 2011 käytettyyn vyöhykehintaan.

Uuden toiminnan vaikutus verotuloihin

- Lisääntyvän elinkeinotoiminnan oletetaan kasvattavan verotuloja. Kasvuvauhtia voi arvioida vasta sitten, kun suunnittelualueen asemakaavoja on laadittu ja kaava-alueiden kunnallisteknisistä investoinneista päätetty.

Kaupungin keskustan elinvoimaisuuden tukeminen

- Uudet työpaikka-alueet sijoittuvat Raision keskustan ulkopuolelle. Yritysten, palvelujen ja toimintojen laatu tulee ratkaisemaan, aiheuttaako tämä kilpailutekijän keskustalle. Keskustaa tukevassa mallissa alueelle ei tule asemakaavoittaa keskustan kanssa kilpailevaa erikoiskauppaa tai palveluja, vaan lähivyöhykkeelle sopivaa tilaa vievän erikoistavaran kauppaa ja muuntyyppisiä työpaikkoja. Suunnittelualueelle ei voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, sillä osayleiskaavaan ei ole merkitty keskustatoimintojen aluetta.

7.1.3 Sosiaaliset vaikutukset

Asumisen säilyminen ja täydentäminen

- Suunnitelma tarjoaa vähäisiä asumisen lisäämisen mahdollisuuksia sekä nykyisten asuinalueiden täydentämistä ja eheyttämistä, yht. n. 21 ha. (1 asukas / 500 m² -> noin 420 as).
- Muutamalla nykyisin asutulla rakennuspaikalla asuinmahdollisuudet heikkenevät.

Joukkoliikenteen järjestäminen

- Liikenneverkko tarjoaa useita reittimahdollisuuksia. Uusia mahdollisuuksia antaa esitetty katuyhteys Raisionkaaren nykyisestä pohjoispäästä Maskuntielle.

Työpaikkojen määrän kehittyminen

- Suunnitelma tukee Raision yleiskaavan 2020 periaatteita, osoittamalla työpaikka-alueita ja palveluja (TP, TY, T ja P) yhteensä 109 ha (1 työpaikka / 1000 m² -> noin 1100 tp).
- Suunnitelma mahdollistaa runsaasti uusia työpaikkoja, joihin voi sijoittua palveluita, erityyppisiä toimitiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta sekä näihin liittyvää myymälätilaa ja varastointia.

7.1.4 Kulttuurivaikutukset

Kaupunkikuva

- Maisema muuttuu eniten nykyisillä alavilla pelto- ja metsämailla, jotka muuttuvat rakennusmaaksi. Valtatien ja liikennevirtojen varressa maisema muuttuu erilaisten yritysten julkisivuksi, jolloin rakennusten laatu ja rakentamistapa vaikuttavat keskeisesti alueen ilmeeseen ja houkuttelevuuteen. Kylämäisen ja maaseutumaisen rakennetun ympäristön maisema-arvot muuttuvat, kun työpaikkarakentaminen lisääntyy.

Maisema

- Inventoidut maisemallisesti herkät rinteet ja avokalliot ovat pääosin virkistysalueilla ja metsissä, missä ne voidaan säilyttää. Ylänköjä ja kumpareita on pyritty säilyttämään, joilla muutokset ovat vähäisiä. Kuitenkin Vaisuvuoren rinteitä muuttuu metsästä pienteollisuusalueeksi. Maisemamuutokset metsä- ja peltomaisemasta työpaikka-alueeksi koskevat noin kolmasosaa kaava-alueen pinta-alasta.
- Rakentamattomat metsät ja pellot vähenevät.

Maisemanhoito

- VL-(lähivirkistys-) sekä M- ja MU-(maa- ja metsätalousvaltaisia) alueita koskee MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto ilman maisematyölupaa. Näin pyritään säilyttämään ympäristön viihtyisyys, maisema-arvot ja vihverkoston yhtenäisyys.

Kulttuuriperintö

- Valta- tai maakunnallisesti arvokkaita inventoituja rakennettuja kohteita ei kaavalla vaaranneta.
- Paikallisesti merkittävä kohde, (Koivisto 422-1-25) sekä miljöön kannalta arvokkaat kohteet (Kivimäki 422-1-7) sekä (Mäntylä 428-1-5), voidaan säilyttää. Kohteet on merkitty /s-merkinnällä "alue, jolla ympäristö säilytetään".
- Miljöön kannalta arvokkaan kohteen (Alho 430-1-20) alueella on maankäyttöä tarkoitus muuttaa P-1 (palvelujen ja hallinnon alue). Olemassa olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää.
- Miljöön kannalta arvokkaan kohteen (Lähdemäki 410-1-16) alueella on tarkoitus muuttaa maankäyttöä TP-1 (työpaikka-alue). Olemassa olevat asuinrakennukset voidaan

kuitenkin säilyttää, kuten Kantoniitun asemakaavaehdotuksessa on esitetty.

- Keskeisten arvokohteiden käyttöä voi siis jatkaa. Säilytettävän ja uuden rakentamisen suhde ratkaistaan asemakaavoissa.

Rakennettu ympäristö

- Useilla nyt asutuilla tiloilla esitetään käyttötarkoituksen muutosta työpaikka-alueeksi. Olevien rakennusten käyttöä myös muuhun kuin asumiseen tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksessa. P-2- ja TP-5-alueilla on mahdollista säilyttää nykyinen asuminen. Tällaisia asuinkohteita on kaava-alueella muutamia. TP-1- ja P-1-alueilla esitetään asumiskäytön poistumista. Yksityiskohtaiset ratkaisut esitetään asemakaavoissa.

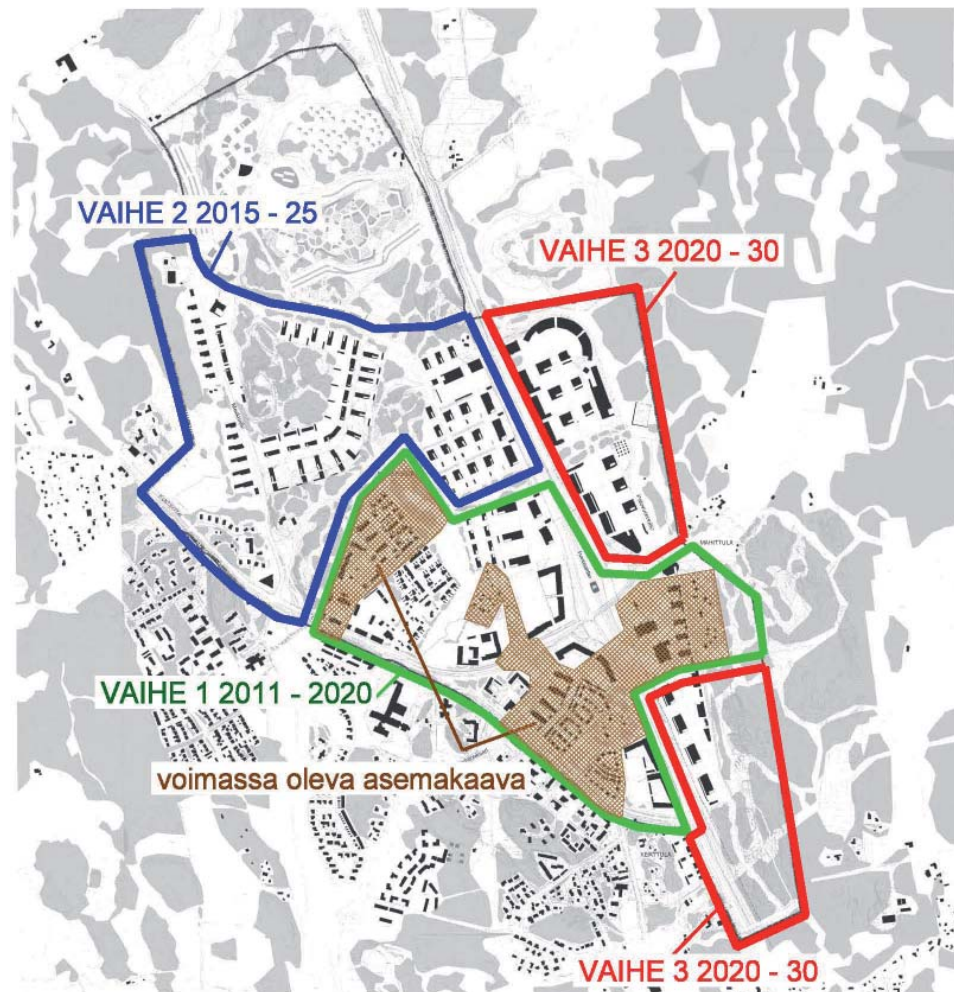
8 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Osayleiskaavaa toteutetaan asemakaavoin

Osayleiskaavan aineistoon sisältyy alun perin kehittämissuunnitelman vaiheessa laadittu ja työvaiheiden myötä tarkennettu havainnekuva, joka tarjoaa ohjeita keskeisimpien muutosalueiden rakentamiseen.

8.2 Rakentamisen vaiheistus ja ajoitus



Alueiden rakentumisen tavoitteellinen vaiheistus

Kaavamääräyksissä alueiden rakentamiselle on esitetty huomioon otavaksi tavoitteellinen vaiheistus. Toteuttamisessa tulee ottaa huomioon mm. kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen luonteva, nykyistä verkkoa täydentävä toteutus. Raumantien viereiselle läntiselle työpaikka-alueelle on osittain rakennettu jo katu-yhteys, osa Raisionkaaresta. Eritasoliittymä ja siihen liittyviä järjestelyjä on toteutettu muutama vuosi sitten. Elinkeinotoiminnan houkuttelevuuden kannalta tämä Kustavintien ja Raisionkaaren alue on ensisijainen. Nykyinen vesihuoltolinja rajautuu Kerttulantiehen ja Kustavintiehen. Näistä syistä esitetään toteuttamisen vaiheistukseksi seuraavaa:

Vaihe 1 2011-20 Kustavintien alkupään etelä- ja pohjoispuoliset työpaikkojen alueet ja liikenneaseman korttelialue sekä Raisionkaaren jatkeen eteläpään hyödyntäminen; Maskuntien eteläpään teollisuusalueet.

Vaihe 2 2015-25 Raisionkaaren jatkeen pohjoispään hyödyntäminen ja teollisuusalueiden toteuttaminen.

Vaihe 3 2020-30 Raumantien itäpuoliset työpaikka-alueet, mikäli länsipuoliset varaukset on jo käytetty.

8.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Osayleiskaava ohjaa mm. alueiden käyttötarkoituksia ja ympäristöhäiriöiden haittavaikutusten vähentämistä. Oikeusvaikutukset koskevat lähivirkistys- sekä maa- ja metsätalous-alueita, joilla maankaivu, soranotto ja muu maiseman muuttaminen on kielletty ilman maisematyölupaa MRL 128 § perusteella. Lisäksi viheralueilla rajoitetaan avohakkuita. Näin pyritään ohjaamaan luontoarvojen säilymistä rakentamista pehmentävinä vyöhykkeinä ja turvaamaan luonnon monimuotoisuus, ml. liito-oravan elinmahdollisuudet.

9 OSAYLEISKAAVAN LIITTEET

9.1. Selostuksen liitteet

| | |
|----------------|--|
| Liite 1 | Kehittämissuunnitelman havainnekuva 24.2.2004 |
| Liite 2a ja 2b | Osayleiskaavan luonnos 21.12.2004 (luonnos 1) |
| Liite 3 | Osayleiskaavan luonnos 15.9.2008 (luonnos 2) |
| Liite 4a | Pienennös osayleiskaavaehdotuksesta 18.5.2009 (karttaosa) |
| Liite 4b | Osayleiskaavaehdotuksen kaavamerkinnot ja -määräykset |
| Liite 5 | Ehdotuksen havainnekuva 18.5.2009 |
| Liite 6 | Vastine ehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin |
| Liite 7 | Viranomaisneuvottelun kokousmuistio |



Kehittämissuunnitelma 1 / 10000

MERKINTÖJEN SELITYKSET

| | | | |
|-------------|--|------|----|
| A | Asuntoalue | 3,1 | ha |
| | Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, tehokkaasti (e=0,5-0,1) rakennettavia ja viihtyisiä asuntoryhmiä kaupunkikuvaa parantaen. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 4. Rakennusten asuinhuoneistot, ja pihallat on suunnattava ja ulkoseinärakenteet rakennettava siten, että voidaan ehkäistä ympäristöstä mahdollisesti kantautuvia meluhaittoja. Alueelle voidaan sijoittaa työ-palvelu- tai liiketiloja enintään 20% kerrosalasta. | | |
| AP | Pientalovaltainen asuntoalue | 13,6 | ha |
| | Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, tehokkuuksilla (e=0,2-0,5) rakennettavia viihtyisiä pientaloryhmiä viheralueineen. Aluevarauksiin sisältyvät nykyiset pientalovaltaiset asuinalueet ja niiden vähäiset täydennysten alueet. | | |
| P | Palvelujen ja hallinnon alue | 9,1 | ha |
| | Alue on tarkoitettu kaupan ja palvelujen toiminnolle. | | |
| TP | Työpaikka-alue | 42,6 | ha |
| | Alueelle tulee toteuttaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tilaa vaativaa, teollisuutta, tuotantoa ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastoita. Valtatien 8 varressa rakennusten julkisivujen muodostaman kokonaisuuden on oltava yhtenäinen ja laadukas. Jätehuoltoon ja varastointiin liittyvät alueet on sijoitettava sisäpihoille tai katoksiin siten, että ne eivät häiritse valtatie estetiikkaa. Alueella sijaitsevien inventoitujen rakennuskohteiden säilyttämistä on selvitettävä asemakaavavaiheessa. | | |
| TP-1 | Työpaikka-alue | 28,4 | ha |
| | Alue tulee toteuttaa monipuolisena työpaikka-alueena, jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa. Valtatien 8 varressa rakennusten julkisivujen muodostaman kokonaisuuden on oltava yhtenäinen ja laadukas. Jätehuoltoon ja varastointiin liittyvät alueet on sijoitettava sisäpihoille tai katoksiin siten, että ne eivät näy valtatielle. Olemassa olevat asuinrakennukset sallitaan alueella. | | |
| TY | Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia | 18,9 | ha |
| | Alueelle tulee toteuttaa ympäristöhäiriötöntä teollisuus- tuotanto ja varastotoimintaa. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa ilman pilaantumista. Alueen virkistysalueeseen rajautuvat reunat, joten on rajattava riittävän laadukkaalla aidalla tai istutusvyöhykkein. Rinnealueilla rakentaminen on pyrittävä soveltamaan maaston topografiaan. Toiminnan aiheuttama keskiäänitaso ei saa viereisellä asuinalueella ylittää 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä. Alueella sijaitsevien inventoitujen rakennuskohteiden säilyttämistä on selvitettävä asemakaavavaiheessa. Jyrkät rinteet on pyrittävä pitämään luonnontilassa. | | |
| T | Teollisuusalue | 14,0 | ha |
| | Alueelle tulee toteuttaa teollisuuden-, tuotannon ja varastoalueiden tiloja ja rakennuksia. Väylien varressa on rakentaminen ja julkisivut rakennettava laadukkaiksi. | | |
| VL | Lähi-virkistysalue | | |
| | Alueen käyttöä tulee keskittää virkistysreiteille ympäristön säästämiseksi. Alueen virkistysreittien laatuun ja esteettömyyteen on kiinnitettävä huomiota. Alueen ympäristöä on hoidettava siten, että se säilyy hyvänä ja riittävä puusto muodostaa haittoja lieventävän reunavyöhykkeen teollisuusalueiden suuntaan. Avohakkuut, maankaivu, soranotto ja muu maiseman muuttaminen on kielletty ilman maisematyö lupaa. | | |
| EV | Suojaviheralue | | |
| | Suojaviheralueiden puustoa on ylläpidettävä siten, että ne jäsentävät ympäröiviä teollisuusalueita omaleimaisiksi saarekkeiksi ja muodostavat suojaavia vyöhykkeitä työpaikka-alueilta ja valtatieltä suuntautuvia melu ja päästöhaittoja asuin- ja virkistysalueiden suuntaan. Avohakkuut, maankaivu, soranotto ja muu maiseman muuttaminen on kielletty ilman maisematyö lupaa. | | |
| M | Maa- ja metsätalousvaltainen alue | | |
| | Merkinnällä osoitetaan pääosin maa- ja metsätalousvaltaiset alueet. Ilman lupaa yli 0,5 ha kokoiset avohakkuut on kielletty. Maankaivu, soranotto ja muu maiseman muuttaminen on kielletty ilman maisematyö lupaa. | | |

MU

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Merkinnällä osoitetaan pääosin maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueen käyttöä tulee keskittää virkistysreiteille ympäristön säästämiseksi. Alueen virkistysreittien laatuun ja esteettömyyteen on kiinnitettävä huomiota. Metsäluontoa pyritään tarvittaessa ennallistamaan. Avohakkuut, maankaivu, soranotto ja muu maiseman muuttaminen on kielletty ilman maisematyö lupaa.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään Alueella on säilytettävä rakennuskantaa. Rakentamisen on oltava sopusoinnussa säilytettävien rakennusten ja ympäristön kanssa.

luo

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue Alueella ei saa heikentää v. 2003 tehtyjen selvitysten perusteella havaittavien liito-oravien elinolosuhteita. Liito-oravien esiintymisen alueella tulee tarkistaa yksityiskohtaisemman kaavoituksen tai rakentamisen yhteydessä (Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinajin (liito-orava) lisääntymis- tai levähdyspaikka).

ma

Maanalainen tila

eh

Lemmikkieläinten hautausmaa

vl

Virkistystä palvelevan taukorakennuksen tms. ohjeellinen sijainti.

○ ○ ○

Ohjeellinen ulkoilureitti
Reitit toteutetaan tarkemman suunnitelman mukaan.

△

Paikallisesti merkittävät rakennuskohde
Raision kaupungin arvottama inventoitu kohde.

○

Miljöön kannalta arvokas rakennuskohde
Raision kaupungin arvottama inventoitu kohde.

LT

Yleisen tien alue

—

Katualue

~~~~~

Laskennallinen 55 dB tiemeluraja

-----

Tieyhteystarve

|||

Liikennetunneli

|||

Kevyenliikenteen ylikulkusilta

K

Maakaasun runkolinjan ohjeellinen linjaus

Z

Sähkölinja

**SOMER**

Kaupunginosan nimi

Kantoniittu

Alueen nimi

1

Alueen n:o kaavaselostukseen liittyen

⋯⋯⋯

Kaava-alueen raja 280 ha



**RAISIO**

---

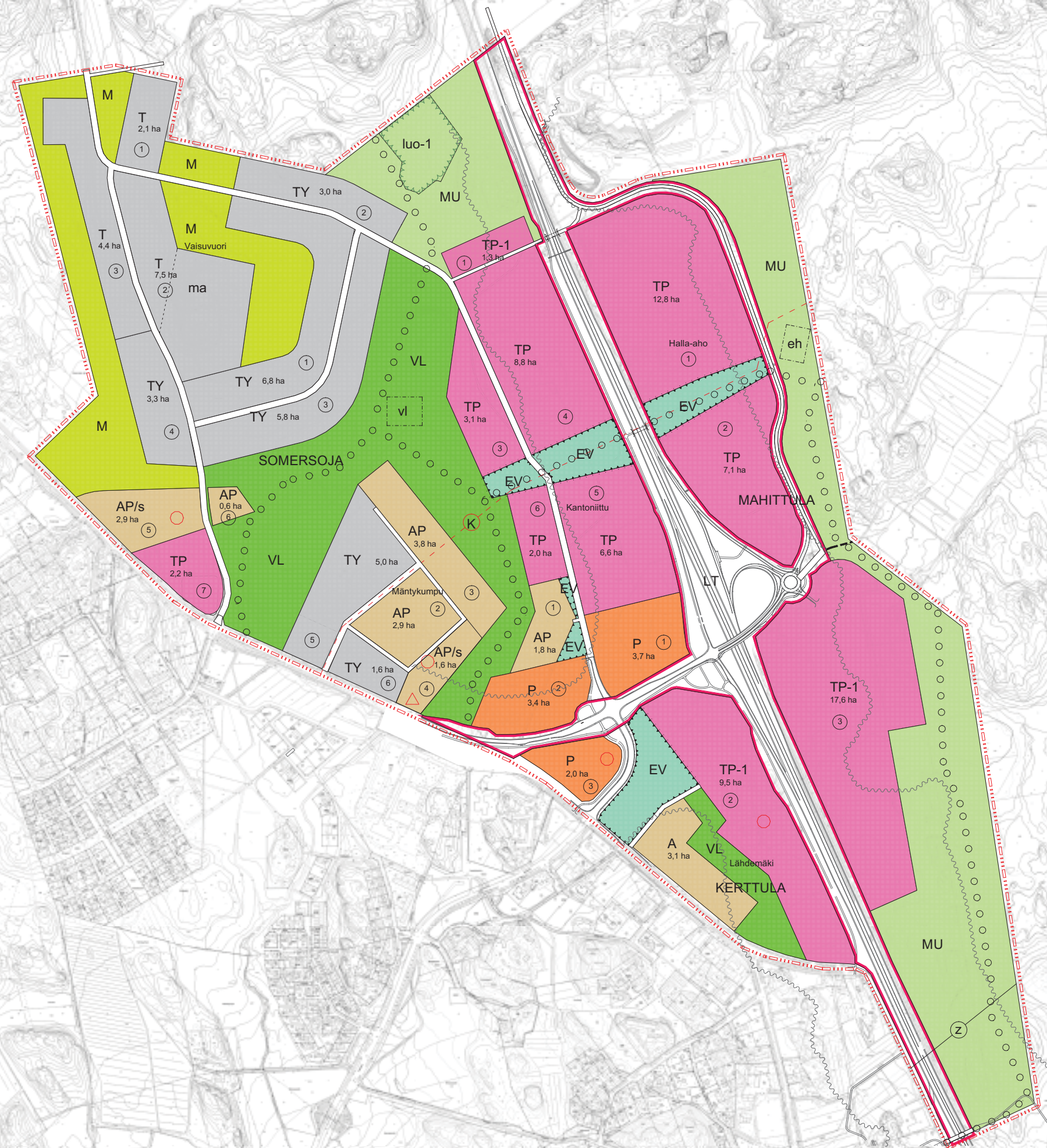
**Pohjoisten alueiden osayleiskaava**

---

OSAYLEISKAVALUONNOS

Raision kaupunki, kaavoitusosasto  
Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy • WSP LT-Konsultit Oy 21.12.2004





LIITE 2b

**RAISIO**

**Pohjoisten alueiden osayleiskaava**

OSAYLEISKAVALUONNOS 1 / 10 000

Raision kaupunki, kaavoitusosasto  
 Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy • WSP LT-Konsultit Oy 21.12.2004





- A-2** Asuntoalue.  
Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, tehokkaasti (e=0,4-0,6) rakennettavia ja viihtyisiä asuntoryhmiä kaupunkikuvaa parantaen. Rakennusten suurin sallittu kerrosaluku on 3. Rakennusten asuinhuoneistot ja pihatilat on suunnattava sekä ulkosinrakenteet rakennettava siten, että voidaan ehkäistä ympäristöstä mahdollisesti kantautuvia meluhaittoja. Alueelle voidaan sijoittaa työ-, palvelu- tai liiketiloja enintään 20% kerrosalasta.
- AP-1** Pientalovaltainen asuntoalue.  
Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, tehokkaasti (e=0,2-0,3) rakennettavia ja viihtyisiä pientaloryhmiä viheralueineen. Aluevarauksiin sisältyvät nykyiset pientalovaltaiset asuinalueet ja niitä täydentävät alueet sekä tarvittavat virkistysalueet.
- AP-2** Pientalovaltainen asuntoalue.  
Alue tulee toteuttaa omaleimaisena ja viihtyisenä pientalo-alueena viheralueineen. Alueelle voidaan toteuttaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työ- tai liiketiloja enintään 30 % kerrosalasta. Rakennettavien työ- ja liiketilojen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan ja kaupunkikuvallisesti pientaloasumiseen rinnastettavia.
- P-1** Palvelujen ja hallinnon alue.  
Alueelle tulee toteuttaa kaupan ja muiden yksityisten palvelujen sekä julkisten palvelujen toimintoja.
- P-2** Palvelujen ja hallinnon alue.  
Alueelle tulee toteuttaa kaupan ja muiden yksityisten palvelujen sekä julkisten palvelujen toimintoja. Olemassa olevat asuinrakennukset sallitaan alueella.
- TP-1** Toimistojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotantotoimien työpaikka-alue.  
Alue tulee toteuttaa monipuolisena työpaikka-alueena. Toimintoihin voi liittyä liike- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä yli 400 m<sup>2</sup> suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä. Myyntipinta-ala voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta. Toimistotiloja tulee rakentaa vähintään 25 % toimintojen kerrosalasta. Rakentamisen ja toiminnan tulee olla ympäristövaikutuksiltaan ja kaupunkikuvallisesti toimistotiloihin verrattavaa. Katujen vastaisen julkisivujen ja muiden rakenteiden on oltava laadultaan korkeatasoisia.
- TY-5** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.  
Alueelle saa toteuttaa tuotanto- ja varastotoimintaan liittyviä liike- ja toimintatiloja enintään 30 % kulloinkin toteutettavan hankkeen kerrosalasta. Alueella tapahtuva toiminta ei saa pilata ilmaa. Toiminnan aiheuttama keskiäänitaso ei saa viereisellä asuinalueella ylittää 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä. Väylien ja katujen varrella julkisivujen ja muiden rakenteiden on oltava laadultaan hyväntasoisia. Alueen virkistysalueita vasten sijaitsevat reunat on rakennettava tai istutettava yhteneväisellä tavalla. Rinnealueilla rakentaminen on sovitettava maaston muotoihin. Olemassa olevat asuinrakennukset sallitaan alueella. Aluevarauksiin sisältyvät myös tarvittavat virkistys- ja suoja-alueet.
- VL-2** Lähivirkistysalue.  
Alueen käyttöä tulee keskittää ulkoilureille niiden lähiympäristön luonnon säästämiseksi. Reittien tulee olla viihtyisiä. Alueen metsänhoidossa tulee soveltaa metsälain 6 § mukaista hakkuuta erityiskohteissa metsän monikäytön mahdollistamiseksi.
- LT** Yleisen tien alue.
- M-1** Maa- ja metsätalousvaltainen alue.  
Alueen metsänhoidossa tulee soveltaa metsälain 6 § määrittämien merkityksen säilyttämiseksi. Alueella tulee noudattaa Hyvän metsänhoidon suosituksia.
- MU-1** Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.  
Alueen ulkoilukäyttöä tulee keskittää ulkoilureille niiden lähiympäristön hyvän maa- ja metsätalouden säästämiseksi. Ulkoilureitten välittömässä läheisyydessä tulee soveltaa metsälain 6 §:n mukaista hakkuuta erityiskohteissa metsän monikäytön mahdollistamiseksi. Alueella tulee noudattaa Hyvän metsänhoidon suosituksia.
- RM-res** Matkailupalvelujen reservialue.  
Alueelle saa toteuttaa monipuolista vapaa-ajan toimintoja. Alueelle saa rakentaa majoitukseen, virkistykseen, yleisötapahtumiin ja liikuntatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Alueelle saa rakentaa myös yleisiä virkistyspalveluita toimintaa sekä päätoimintoihin liittyviä asuin-, palvelu- ja huoltotiloja. Alueen rakentamisesta tulee olla puistomainen ja rakentaminen tulee sovitettava maastoon. Aluekokonaisuuden tulee muodostaa myönteistä ja yhtenäistä kaupunkikuvaa ja ympäristöä. Katujen vastaisen julkisivujen ja rakenteiden on oltava korkeatasoisia. Toiminnot eivät saa aiheuttaa asumista haittaavaa ympäristöhäiriötä. Pajoitusalueet tulee sovitettava maastoon sekä kaupunkikuvaan ja niiden reunavyöhykkeet tulee määrittää. Majoitus- ja niihin liittyvät ulkotilat tulee suojata liikenteen häiriöltä. Olemassa olevat asuinrakennukset sallitaan alueella. Rakennettavien toiminnan vaikutukset tulee selvittää hankko-kohtaisesti ennen asemakaavan laatimista.

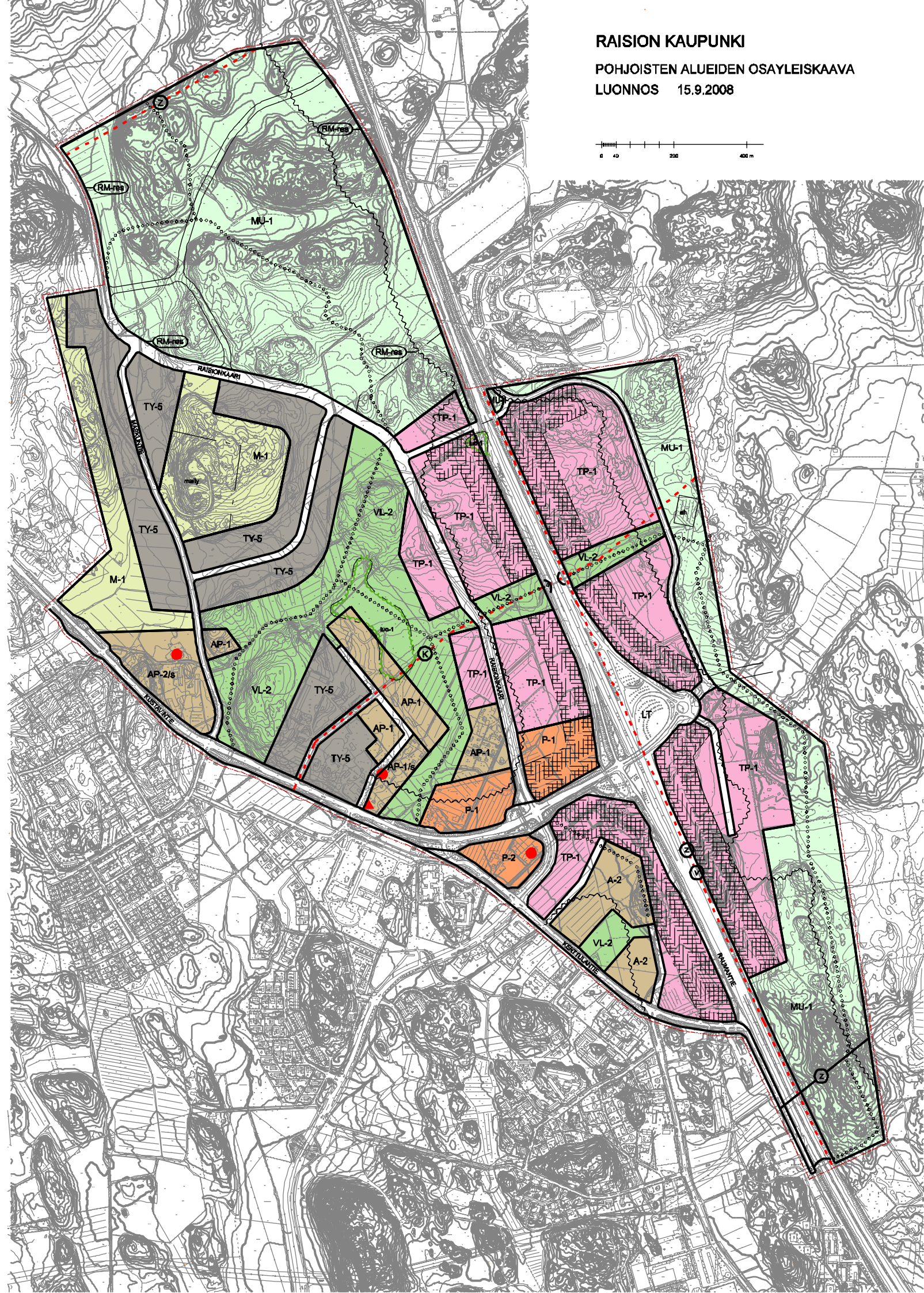
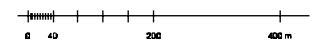
- Is** Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella on säilytettävää rakennuskantaa. Uudisrakentamisen on oltava sopusoinnussa säilytettävien rakennusten ja alueen ympäristön kanssa.
- luo-1** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella ei saa heikentää liito-oravien elinolosuhteita. Liito-oravien esiintyminen alueella tulee tarkistaa yksityiskohtaisemman kaavoituksen tai rakentamisen yhteydessä.
- ma/ty** Maanalaisten tila, jonka toiminnan laadulle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Alueen maanalaisten osiin saa sijoittaa ympäristöön soveltuvaa ympäristöhäiriötä tuotanto- ja varastotoimintaa. Toiminta ei saa aiheuttaa rinne- ja laakialueella haittaa maisemassa.
- eh** Lemmikkieläinten hautausmaa. Paikallisesti merkittävä rakennuskohde. Raision kaupungin arvottama inventoitu kohde. Miljöön kannalta arvokas rakennuskohde. Raision kaupungin arvottama inventoitu kohde.
- ▲** Kaupunkikuvallisesti merkittävä alueen osa. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti vetovoimaisena työpaikka-alueena tai rakentamisen tulee olla siihen ympäristöllisesti ja kaupunkikuvallisesti verrattavaa. Rakennusten liikennealueelle näkyvien julkisivujen ja rakenteiden muodostaman kokonaisuuden tulee olla yhtenäinen ja laadultaan korkeatasoinen. Rakennusten ja rakenteiden korkeus, muodot, materiaalit ja väriytyt tulee sovitettava kokonaiskaupunkikuvaan ja maisemaan. Jätehuoltoon, varastointiin ja ympäristöllisesti niitä vastaaviin toimintoihin liittyvät alueen osat on toteutettava niin, että ne eivät näy katu- tai liikennealueella. Mainosten tulee kytkettyä osana rakentamiskokonaisuuteen ja arkkitehtuurin.
- Katualue.
- ▬▬▬** Tietyhteystarve.
- ⋯⋯⋯** Ohjeellinen ulkoilureitti. Reitit toteutetaan tarkemman suunnitelman mukaan.
- ~~~~~** Laskennallinen 55 dB tiemuraja.
- Liikennetunneli.
- ) (** Kevyenliikenteen alkuku.
- ⌒** Kevyenliikenteen ylikku.
- ⊙ K** Maakaasin runkolinjan ohjeellinen linjaus.
- ⊙ Z** Sähkölinja.
- ⊙ Z** Maanalaisten sähkölinjan viitteellinen linjaus.
- ⊙ V** Vesijohdon viitteellinen linjaus.
- 10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Yleismääräykset:**  
Rakennettavat osa-alueet on asemakaavoitettava. Rakennettavien alueiden hulevedet tulee järjestää pääsääntöisesti alueen ulkopuolelle. Hulevesien paikallista imoittamista tulee estää asemakaavoituksessa. Osa-alueiden toiminnot eivät saa lieta pohjavettä. Asemakaavoituksessa tulee tavoitella inventoitujen rakennusten säilyttämistä.

Raisiossa 15.päivänä syyskuuta 2008

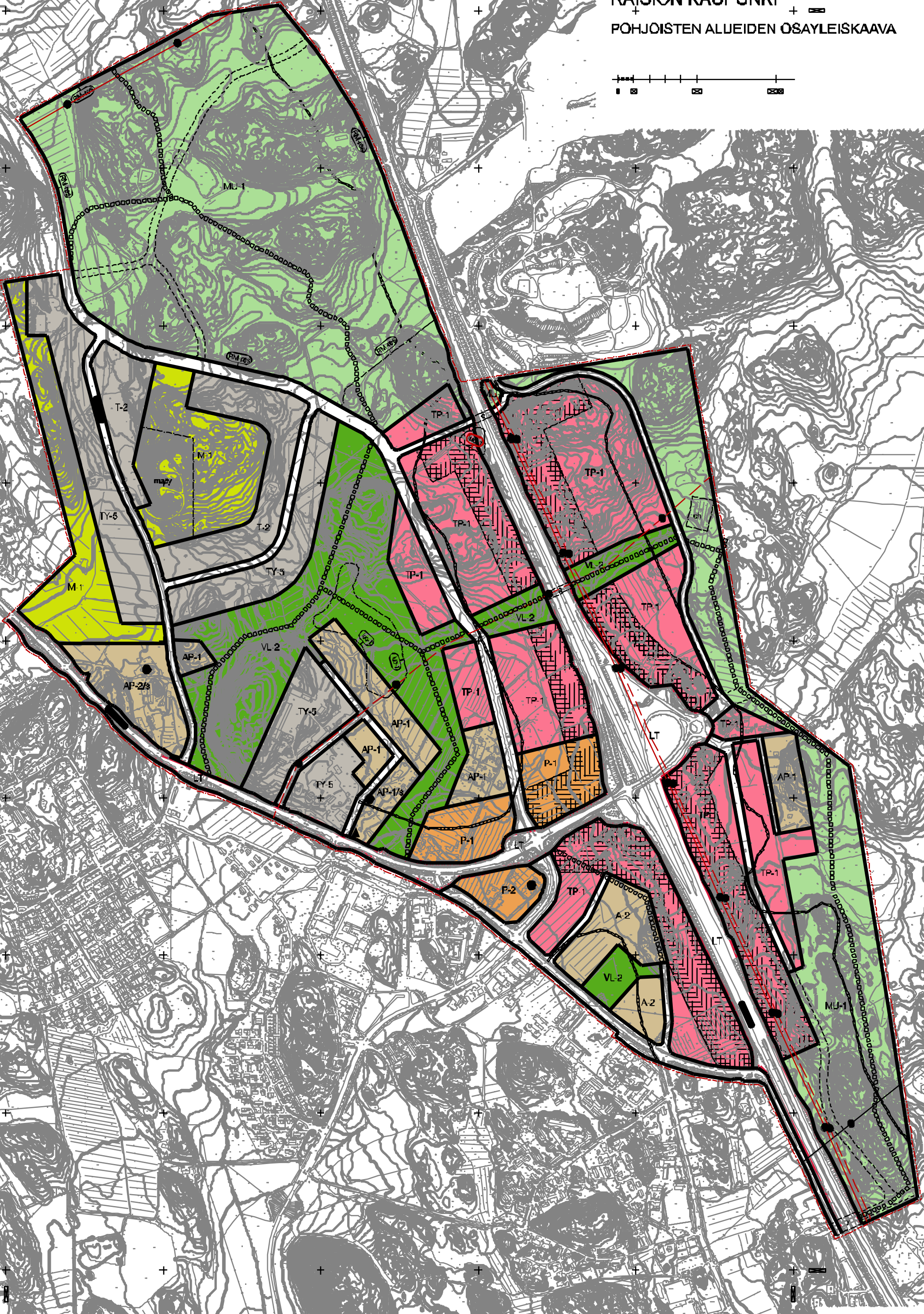
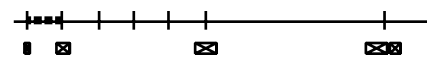
Sirpa Salmi  
Kaavoituspääliikittö  
Raision kaupunki / Kaavoituspalvelut

Jussi Murole  
Arkkitehti  
Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy





RAISION KAUPUNKI  
POHJOISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA





# RAISION KAUPUNKI

## POHJOISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

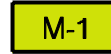
- A-2** Asuntoalue.  
Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, tehokkaasti (e=0,4-0,6) rakennettavia ja viihtyisiä asuntoryhmiä kaupunkikuvaa parantaen. Rakennusten suurin sallittu kerroskerros on 3. Rakennusten asuinhuoneistot ja pihatilat on suunnattava sekä ulkoseinärakenteet rakennettava siten, että voidaan ehkäistä ympäristöstä mahdollisesti kantautuvia meluhaittoja. Alueelle voidaan sijoittaa työ-, palvelu- tai liiketiloja enintään 20% kerrosalasta.
- AP-1** Pientalovaltainen asuntoalue.  
Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, tehokkaasti (e=0,2-0,3) rakennettavia ja viihtyisiä pientaloryhmiä viheralueineen. Aluevarauksiin sisältyvät nykyiset pientalovaltaiset asuinalueet ja niitä täydentävät alueet sekä tarvittavat virkistysalueet.
- AP-2** Pientalovaltainen asuntoalue.  
Alue tulee toteuttaa omaleimaisena ja viihtyisänä pientaloalueena viheralueineen. Alueelle voidaan toteuttaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ- tai liiketiloja enintään 30 % kerrosalasta. Rakennettavien työ- ja liiketilojen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan ja kaupunkikuvallisesti pientaloasumiseen rinnastettavaa.
- P-1** Palvelujen ja hallinnon alue.  
Alueelle tulee toteuttaa kaupan ja muiden yksityisten palvelujen sekä julkisten palvelujen toimintoja.
- P-2** Palvelujen ja hallinnon alue.  
Alueelle tulee toteuttaa kaupan ja muiden yksityisten palvelujen sekä julkisten palvelujen toimintoja. Olemassa olevat asuinrakennukset sallitaan alueella.
- TP-1** Toimistojen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotantotilojen työpaikka-alue.  
Alue tulee toteuttaa monipuolisena työpaikka-alueena. Toimintoihin voi liittyä liike- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä yli 400 m<sup>2</sup> suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä. Myyntipinta-ala voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta. Toimistotiloja tulee rakentaa vähintään 25 % toimintojen kerrosalasta. Rakentamisen ja toiminnan tulee olla ympäristövaikutuksiltaan ja kaupunkikuvallisesti toimistotiloihin verrattavaa. Katujen vastaisten julkisivujen ja muiden rakenteiden on oltava laadultaan korkeatasoisia.
- T-2** Teollisuus- ja varastoalue.  
Väylien varressa on rakentamisen oltava korkeatasoista.
- TY-5** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.  
Alueelle saa toteuttaa tuotanto- ja varastotoimintaan liittyvää liike- ja toimintilaa enintään 30 % kulloinkin toteutettavan hankkeen kerrosalasta. Alueella tapahtuva toiminta ei saa pilata ilmaa. Toiminnan aiheuttama keskiäänitaso ei saa viereisellä asuinalueella ylittää 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä. Väylien ja katujen varressa julkisivujen ja muiden rakenteiden on oltava laadultaan hyväntasoisia. Alueen virkistysaluetta vasten sijaitsevat reunat on rakennettava tai istutettava yhtenevällä tavalla. Rinnealueilla rakentaminen on sovittava maaston muotoihin. Olemassa olevat asuinrakennukset sallitaan alueella. Aluevarauksiin sisältyvät myös tarvittavat virkistys ja suoja-alueet.



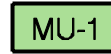
**VL-2** Lähivirkistysalue.  
Alueen käyttöä tulee keskittää ulkoilureille niiden lähiympäristön luonnon säästämiseksi. Reittien tulee olla viihtyisiä. Alueen metsänsäilytyksessä tulee soveltaa metsälain 6 § mukaista hakkuuta erityiskohteissa metsän monikäytön mahdollistamiseksi.



**LT** Yleisen tien alue.



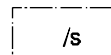
**M-1** Maa- ja metsätaloustalouden alue.  
Alueen metsänsäilytyksessä tulee soveltaa metsälain 6 § maisemallisen merkityksen säilyttämiseksi. Alueella tulee noudattaa Hyvän metsänhoidon suosituksia.



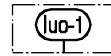
**MU-1** Maa- ja metsätaloustalouden alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.  
Alueen ulkoilukäyttöä tulee keskittää ulkoilureille niiden lähiympäristön hyvän maa- ja metsätaloustalouden säilyttämiseksi. Ulkoilureittien välittömässä läheisyydessä tulee soveltaa metsälain 6 §:n mukaista hakkuuta erityiskohteissa metsän monikäytön mahdollistamiseksi. Alueella tulee noudattaa Hyvän metsänhoidon suosituksia.



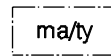
**RM-res** Matkailupalvelujen reservialue.  
Alueelle saa toteuttaa monipuolisia vapaa-ajan toimintoja. Alueelle saa rakentaa majoitukseen, virkistykseen, yleisötapahtumiin ja liikuntatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Alueelle saa rakentaa myös yleistä virkistystä palvelevaa toimintaa sekä päätoimintoihin liittyviä asuin-, palvelu- ja huoltotiloja. Alueen rakentamistavan tulee olla puistomainen ja rakentaminen tulee sovitaa maisemaan. Aluekokonaisuuden tulee muodostaa myönteistä ja yhtenäistä kaupunkikuvaa ja ympäristöä. Katujen vastaisten julkisivujen ja rakenteiden on oltava korkeatasoisia. Toiminnot eivät saa aiheuttaa asumista häiritsevää ympäristöhäiriötä. Paikollisuus-alueet tulee sovitaa maisemaan sekä kaupunkikuvaan ja niiden reunavyöhykkeet tulee maisemoida. Majoitus- ja niihin liittyvät ulkotilat tulee suojata liikenteen häiriöiltä. Olemassa olevat asuinrakennukset sallitaan alueella. Rakennettavan toiminnan vaikutukset tulee selvittää hankekohtaisesti ennen asemakaavan laatimista.



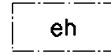
**/s** Alue, jolla ympäristö säilytetään.  
Alueella on säilytettävää rakennuskantaa. Uudisrakentamisen on oltava sopusoinnussa säilytettävien rakennusten ja alueen ympäristön kanssa.



**luo-1** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.  
Alueella ei saa heikentää liito-oravien elinolosuhteita. Liito-oravien esiintyminen alueella tulee tarkistaa yksityiskohtaisemman kaavoituksen tai rakentamisen yhteydessä.



**ma/ty** Maanalainen tila, jonka toiminnan laadulle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia.  
Alueen maanalaisiin osiin saa sijoittaa ympäristöön soveltuvaa ympäristöhäiriötöntä tuotanto- ja varastotoimintaa. Toiminta ei saa aiheuttaa rinne- ja lakialueella häiritsevää maisemaa.



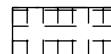
**eh** Lemmikkieläinten hautausmaa.



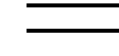
**▲** Paikallisesti merkittävä rakennuskohde.  
Raision kaupungin arvottama inventoitu kohde.



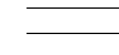
**●** Miljöön kannalta arvokas rakennuskohde.  
Raision kaupungin arvottama inventoitu kohde.



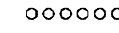
**□□□□** Kaupunkikuvallisesti merkittävä alueen osa.  
Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti vetovoimaisena työpaikka-alueena. Rakennusten ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen ja laadultaan korkeatasoinen kaupunkikuva ja maisemaan sovitettu kokonaisuus. Mainosten tulee kytkeytyä rakentamiskokonaisuuteen. Huoltoon ja varastointiin käytettävät alueen osat on toteutettava niin, että ne eivät näy katu- tai liikennealueille.



**—** Katualue.



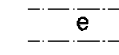
**—** Tieyhteystarve.



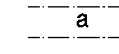
**○○○○○○** Ohjeellinen ulkoilureitti.  
Reiitit toteutetaan tarkemman suunnitelman mukaan.



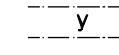
**~~~~~** Laskennallinen 55 dB tiemeluraja.



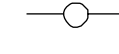
**e** Eritasoristeys ilman liittymää.



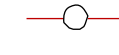
**a** Kevyenliikenteen alkukulku.



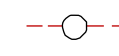
**y** Kevyenliikenteen ylikulku.



**○** Johtolinja.  
Ympyrässä linjan tyyppiä kuvaava kirjaintunnus Z sähkölinja



**○** Suunniteltu johtolinja.  
Ympyrässä linjan tyyppiä kuvaava kirjaintunnus Z sähkölinja



**○** Suunniteltu maanalainen johtolinja.  
Ympyrässä linjan tyyppiä kuvaava kirjaintunnus K maakaasulinja V vesijohtolinja



**—** 8 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

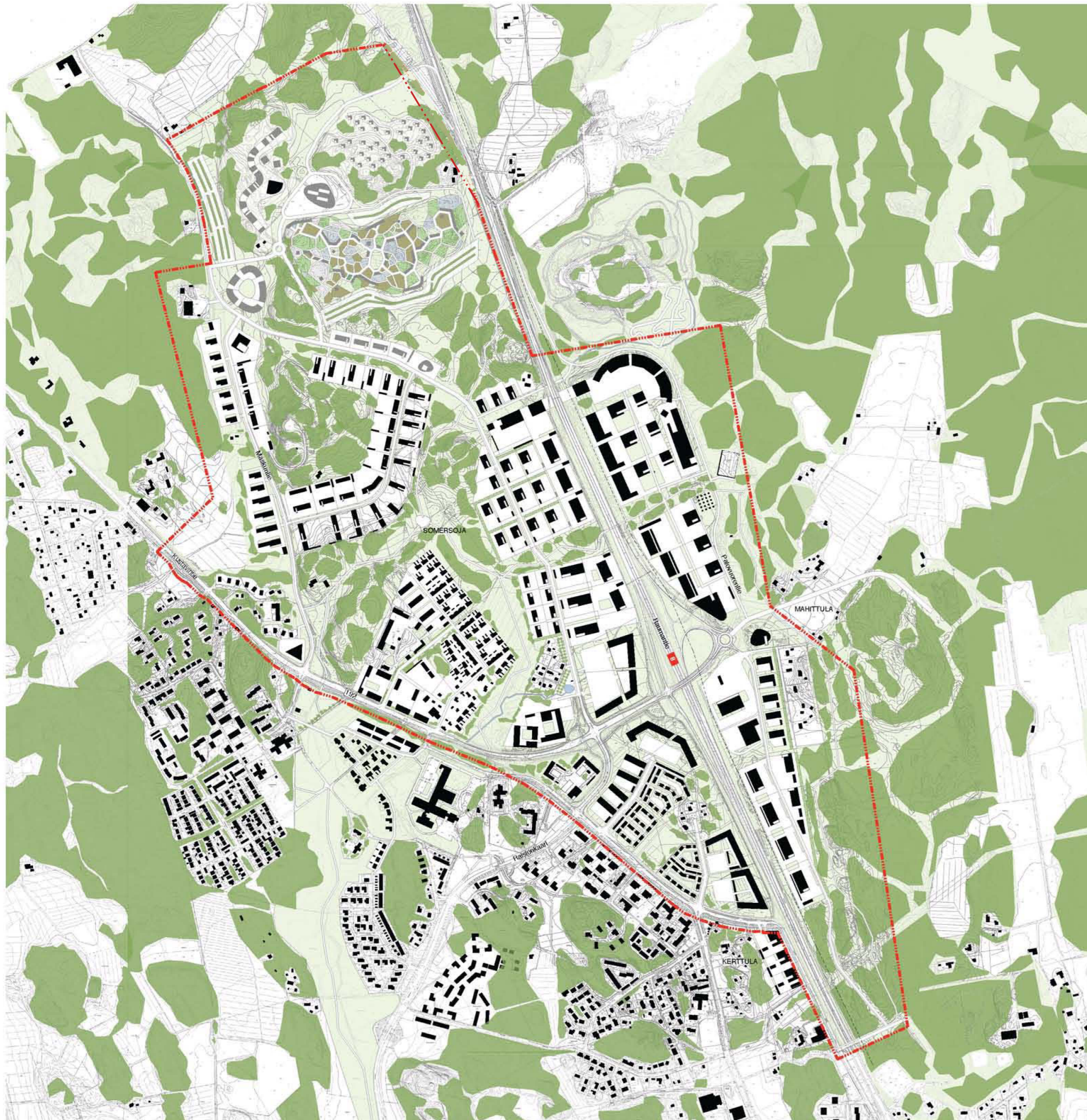
**Yleismääräykset:**  
Rakennettavat osa-alueet on asemakaavoitettava. Rakennettavien alueiden hulevedet tulee järjestää pääasiassa tontikohtaisesti. Hulevesien paikallista imeyttämistä tulee edistää asemakaavoituksessa. Osa-alueiden toiminnot eivät saa liata pohjavettä. Asemakaavoituksessa tulee tavoitella inventoitujen rakennusten säilyttämistä.

Raision 18.päivänä toukokuuta 2009

Kaisa Äljö  
Vs. kaavoituspäällikkö  
Raision kaupunki / Kaavoituspalvelut

Jussi Murole  
Arkkitehti  
Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy





## RAISION KAUPUNKI

### Pohjoisten alueiden osayleiskaava

HAVAINNEKUVA 1 / 12 500

Raision kaupunki, kaavoituspalvelut  
Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 18.05.2009

0 50 100 500





## POHJOISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA

### Vastine ehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin

Pohjoisten alueiden osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 6.8. - 4.9.2009, jona aikana siitä jätettiin neljä muistutusta. Lausuntoja on antanut Lounais-Suomen ympäristökeskus (nyk. ELY-Y), Turun tiepiiri (nyk. ELY-L), Varsinais-Suomen liitto sekä Fortum Oyj.

### Lausunnot ja niihin annettavat vastineet

#### Lounais-Suomen ympäristökeskus 2.11.2009

Osayleiskaavan yhteydessä tulee vielä pohtia tarpeita määräyksistä yritysalueiden asemakaavoituksen vaiheistamisesta siten, että siinä huomioidaan kaavan oikea-aikainen toteutus ja laadukkaan suunnittelun vaatimukset. Muuta huomautettavaa ei ole. Ehdotus on kaava-asiakirjoineen huolellisesti ja asianmukaisesti laadittu.

#### Vastine:

Osayleiskaavan tavoitevuosi palautetaan luonnosvaiheessa olleeksi eli vuodeksi 2030, kun se ehdotuksessa oli 2020. Selostuksen kohtaa 8.2 "Rakentamisen vaiheistus ja ajoitus" selvennetään vielä ja liitetään vaiheistusta kuvaava kartta. TP-1 -määräystä laajennetaan seuraavalla lauseella: "Alueen toteutuminen vaiheistetaan asemakaavoituksella." Kaupunki laatii kaavoitussopimukset yksityisten maanomistajien kanssa, joissa määritellään tarkemmin alueiden toteuttamisen vaiheet ja järjestys. Kaupunkikuvallisesti merkittävä alueen osa -määräystä täydennetään seuraavasti: "Asemakaavassa tulee määritellä rakennusten korkeussuhteet, materiaalit, värikykset, aukotustapa sekä kattomuodot siten, että rakentamista on yhtenäinen liikennealueen molemmin puolin."

#### Varsinais-Suomen liitto 27.10.2009

Yleiskaavan ympäristötavoitteet ovat asetettu korkealle ja hyvin havainnollistettu. Kaavaselostuksessa arvioitu kaava-alueen rakentamismäärä, yhteensä n. 400 000 k-m<sup>2</sup>, on ajankohtaan ja kaavan tavoitevuoteen suhteutettuna ylimitoitettu. Määrä vastaa 22 % koko Raision nykyisestä rakennetusta kerrosalasta ja 50 % arvioidusta, koko Raision vuoteen 2030 mennessä tapahtuvasta kerrosalan kasvusta. Vastaavia kaavahankkeita on kaupunkiseudulla lukuisia ja kaikkien niiden osittainkin toteutuminen edellyttäisi koko maakunnan nykyistä huomattavasti nopeampaa ja suurempaa kasvua. Tulevassa rakennemallityössä pyritään kaupunkiseudun mitoitustavoitteet yhteismitallistamaan. Tässä vaiheessa tulisi osa, erityisesti maakuntakaavan virkistysalueille osoitetuista alueista osoittaa reservialueiksi.

#### Vastine:

Voimassa olevan Raision yleiskaavan mukaan toimitilarakentamisessa varaudutaan vuosina 2010 - 2020 170 000 k-m<sup>2</sup>:n kasvuun. Tämä merkitsee arviolta noin 1000 työpaikan lisäystä. Koska Pohjoisten alueiden osayleiskaavan tavoitevuodeksi palautetaan luonnosvaiheen 2030, vastaa aluevaraukset tältä osin likimain koko seuraavan yleiskaavan toimitilarakentamisen painopistealuetta kaupungissa.

Osayleiskaava ei määrittele rakentamistehokkuuksia. Selostuksessa arvioitu kyseinen kerrosalamäärä on odotus varsin kaupunkimaisesta rakentamistavasta. Alueiden toteuttamisen vaiheistaminen ja rakentamismäärää säädellään asemakaavoituksella. Turun seudun rakennemallissa 2035 asetettujen tavoitteiden valossa, voisi olla perusteltua muuttaa selostuksen laajuustietoja siten, että mitoituksellinen kokonaisrakennusoikeus-

arvio olisi esim. 300 000 – 350 000 k-m<sup>2</sup> selostuksessa mainitun 400000 – 420 000 k-m<sup>2</sup> sijasta.

Luonnosvaiheesta annetussa lausunnossa on todettu, etteivät maakuntakaavasta poikkeavasti osoitetut työpaikka-alueet estä maakuntakaavassa esitettyjen virkistys- ja viheryhteyksien toteutumista. Uuden työpaikka-alueen kaupunkikuvan onnistumisen kannalta on perusteltua määritellä samanaikaisesti Raumantien molempien puolien rakentamista-pa. Myös Raumantien itäpuolen työpaikka-alueiden toteutumista ohjataan asemakaavoituksella ja yksityisten mailla kaavoitus sopimuksin vaiheistaen niiden rakentuminen hallitusti.

#### Turun tiepiiri 10.12.2009

Marjamäen eritasoliittymästä pohjoiseen valtatie itäpuolella kulkeva yksityistie on tarkoitus olla aluksi maantietä, joka asemakaavoituksen myötä osoitettaisiin osayleiskaavaehdotuksen alueella kaduksi. Koska tiesuunnitelmaa ei voi vahvistaa vastoin oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, katsoo Turun tiepiiri, ettei valtatie itäistä rinnakkais tietä voi osayleiskaavassa osoittaa alumerkinnällä kaduksi. Tiepiiri esittää, että ko. rinnakkais tielle osoitettaisiin viivamerkinnällä varaus yhdystie/kokoojakadulle (yt/kk).

Kaikki tiesuunnitelman mukaiset valtatie tilatarpeet, mm. kevyen liikenteen väylät, tulee mahtua LT-alueelle tai rajautua kaavan ulkopuolelle. Tiepiiri on toimittanut tähän asiaan liittyen karttaotteen kaava-alueen pohjoispään tiesuunnitelmasta.

Kaavaehdotuksessa on e-merkinnällä osoitettu valtatie 8:aa poikittava ajoneuvoliikenteellekin tarkoitettu eritasoristeys, jota ei ole tarkoitus toteuttaa vielä valtatie nelikais taistamisen yhteydessä, koska nykyinen maankäyttö ei sitä edellytä. Tiepiirin mielestä ko. tapauksessa risteys sillan toteuttaminen yli valtatie olisi helpompaa ja halvempaa kuin valtatie alikulun. Ylikulku lienee järkevämpää toteuttaa hieman esitettyä risteyskohtaa etelämpänä olevaan kallioon tukeutuen. Sijoittumista tosin hankaloittaa valtatie länsipuolen liito-oravaesiintymä.

Vastine:

Maalikuussa 2010 valmistuneessa, 11.5.2011 liikenneviraston hyväksymässä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen toimesta laaditussa tiesuunnitelmassa (valtatie 8 välillä Raisio-Nousiainen) on Palovuorentie jätetty osayleiskaava-alueen kohdalta tiesuunnitelmarajan ulkopuolelle. Seudullisten viranomaisten (ELY-keskus ja Varsinais-Suomen liitto) kanssa on neuvoteltu osayleiskaavaehdotuksen nähtävillöön jälkeen (MRL 66 §, MRA 18 §). Neuvottelussa 23.3.2011 todettiin, että Raumantien itäpuolen rinnakkaisväylä, Palovuorentie, voidaan osayleiskaavassa osoittaa katualue-merkinnällä kun tiesuunnitelma on hyväksytty.

Tiepiirin toimittamassa liitekartassa (ote tiesuunnitelmasta) osoitettu tiealueen rajaus otetaan huomioon muuttamalla kaava-alueen rajaa kaavaehdotuksen pohjoisosassa.

Eritasomerkintä antaa mahdollisuuden myös Raumantien ylittävään yhteyteen, tosin alikulku antaa puolestaan sitä vaivattomammat kaupunkikuvalliset keinot alueen yhtenäisyyden luomiseen. Mikäli ylikulku toteutuu, myös sen tulee ominaisuuksiltaan liittyä kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Eritasomerkinnän määräykseen lisätään seuraava: "Eritasoyhteyden rakenteiden ja maastomuotojen tulee täydentää korkealuokkaisella tavalla tavoiteltua kaupunkikuvaa."

#### Fortum Sähkönsiirto Oy 19.10.2009

Ei huomautettavaa.

## Muistutukset ja niihin annettavat vastineet



### 1. Raision seurakunta

Seurakunta esittää, että rakentamisalueen tulisi ulottua kaavakartalla esitetystä (Kustavintien vanhaa risteystä vastapäätä oleva kohta) etelämmäksi eli ylikulkusillalle saakka. Perusteluina seurakunta esittää voimalinjan sijainnin sekä kaavakartalle merkityn rinnakkaiskadun varauksen. Katu voisi muistuttajan mielestä olla idempänä ja ajoyhteyden tulisi jatkua valtatie länsipuolelle sekä itäänpäin kantatie 40:lle. Erisuuntaiset yhteydet auttaisivat alueen nopeaa rakentamista.

#### Vastine:

Muistutus koskee kahta tilaa, jotka sijaitsevat Raumantien itäpuolella Kustavintien vanhan risteuksen kohdalta pohjoiseen ja etelään. Jälkimmäinen tila ulottuu Raumantien ylittävälle sillalle (muistutuksessa: Kanniston silta) saakka.

Raumantien itäpuolella on osayleiskaavan luonnosvaiheessa laajennettu seurakunnan maille sijoittuvan työpaikkatoiminnan (TP-1) aluetta etelään kaavaehdotusta varten. Tämä tarkistus ottaa osittain huomioon seurakunnan esittämän rakentamisalueen laajenuksen. Ehdotukseen on lisätty myös tieyhteystarve ylikulkusillalle asti.

Turun seudun maakuntakaavaan merkitty kyseiseen kohtaan seudullinen virkistysalue, jonka kautta ohjataan seudullinen ulkoilureitti. Raision yleiskaavassa on Raumantien itäpuoli Kustavintien vanhan risteuksen kohdalta etelään ylikulkusillalle saakka osoitettu merkinnällä MU, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Vanhan risteuksen kohdalta eritasoliittymään eli pohjoisen suuntaan on yleiskaavassa osoitettu TKPres, tuotannon ja kaupallisten palveluiden työpaikka-alueen laajennusalue. Yleiskaavassa osoitetut Raumantien itäpuoliset varaukset on ajateltu toteutettaviksi vasta länsipuolisten toimitilakorttelien jälkeen tai aikaisemminkin, mikäli toimitilarakentamistarve on yleiskaavassa ennakoitua suurempi. Ylemmiltä kaavatasoilta ei siis löydy tukea muistuttajan tavoitteelle saada rakennettavan alueen merkintä ulottumaan ylikulkusillalle asti.

Ehdotuksen mukaisesti rajattu työpaikka-alue tukee kaupunkikuvallisesti eheän kokonaisuuden syntymistä Raumantien varren molemmin puolin, jossa portteina ovat etelässä ns. Kustavintien vanha risteys ja pohjoisessa TP-1 –alueen raja, kohta jossa Palovuorentien ja Kankaantien yhdistyvät. Muistuttajan esittämän alueen varaamista työpaikkarakentamiselle rajoittavat myös aluetta halkovat johtovaraukset, maastonmuodot sekä rinnakkaiskadulle osoitettu yhteystarve Lehtivuorentielle. Perusteluista alueen ottamisesta

rakentamiskäyttöön ei ole ja osayleiskaavaehdotuksessa osoitetut alueet riittänevät vastaamaan elinkeinoelämän tarpeeseen tavoitevuoteen 2030 asti.

Yleiskaavassa esitettyä yhteystarvetta Marjamäen liittymästä Haunisiin ei ole tutkittu osayleiskaavatyössä, koska yhteysmerkintä ei sijoitu tämän osayleiskaavan rajaukseen, paitsi hyvin vähäiseltä osalta Marjamäen liittymän tuntumassa. Vesilaitokselta Hintsan ja Petterinpellon kautta ylikulkusillalle ulottuvaa yhteystarvetta, jollaista muistuttaja esittää, ei ole voitu esittää kaavarajausta laajemmalti. Kyseisen alueen liikennetarkoituksia tutkitaan tarkemmin seuraavassa koko kaupungin yleiskaavassa.

## 2. Valutien asukkaita

Muistuttajat eivät hyväksy osayleiskaavan kartalla esitettyä Valutien linjausta, koska se osuu heidän tontilleen ja asuinrakennuksen kohdalle.

Lisäksi he esittävät Karhutien kytkeä Raisionkaareen, koska Valutieltä on ruuhka-aikana vaikea päästä Kustavintielle, Kustavintien ylittäminen on vaikeaa ja valimon liikenne ajoittain tukkii Valutietä.

Metsäinen suoja-alue valimon ja asuinalueen välillä pitäisi heidän mielestään säilyttää.

Vastine:

Osayleiskaavan yksityiskohtaisuus sijoittuu yleiskaavan ja asemakaavan väliin. Osayleiskaavan aluevarausten rajauksissa on vielä suurpiirteisyyttä, joka poistuu myöhemmin laadittavilla asemakaavoilla. Valutien katualueen rajaus ja täsmällisempi linjaus tutkitaan aikanaan asemakaavassa.

Karhutien–Valutien yhdistämistä Raisionkaaren jatkeelle ei esitetä osayleiskaavassa, koska tällainen katuyhteys katkaisisi lähivirkistysalueeksi osoitetun vihervyöhykkeen. Kevyen liikenteen väylien sijainti ja liikennevalojen tarve tutkitaan myöhemmässä asemakaavassa ja siihen kytkeytyvässä katusuunnittelussa.

Osayleiskaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten merkinnät eivät tarkoita, että rakentaminen ulottuisi merkityn alueen laidasta laitaa. Tonttikohtaiset rakennusrajat, luonnontilaisina säilytettävät alueet, kulkuyhteydet jne. määritellään asemakaavoituksessa. Tällöin voidaan varmistaa, että erityyppisten käyttötarkoitusten väliin jää suoja-alueita.

## 3. Valutien ja Pussinperän asukkaita

Muistuttajat esittävät, että Karhutien ja uuden asuntoalueen liikenne pitäisi yhdistää Raisionkaareen, koska sairaalan luona oleva risteys on vaarallinen ja vaikeakulkuinen. Valutietä ei saa leventää.

Valutien eteläpuolisen asuinkorttelin ja Kustavintien–Raisionkaaren risteuksen P-1-korttelin välissä oleva viheralue pitää säilyttää rakentamattomana.

Vastine:

Usean henkilön yhdessä laatima muistutus on osin samansisältöinen kuin 2. muistutus. Karhutien–Valutien yhdistämistä Raisionkaaren jatkeelle ei esitetä osayleiskaavassa, koska tällainen katuyhteys katkaisisi lähivirkistysalueeksi osoitetun vihervyöhykkeen. Liikennevalojen tarve tutkitaan aikanaan asemakaavassa ja siihen kytkeytyvässä katusuunnittelussa.

Valutien katualueen rajaus ja täsmällisempi linjaus tutkitaan aikanaan asemakaavassa. Valutien eteläpuolisen korttelin ja P-1-korttelin väliin on osayleiskaavan kartalla osoitettu vihervyöhyke, ei rakentamisaluetta.

## 4. Maskuntien asukkaita

Muistuttajat vaativat, että AP-1-merkintä osayleiskaavan kartalla laajennetaan koskemaan koko kiinteistön aluetta. He katsovat, että kiinteistöstä on merkitty viheralueeksi kohtuuttoman suuri osuus ja että koko kiinteistön merkitseminen asuinkäyttöön ei häiritse viereisiä ulkoilureittejä.



Vastine:

Osayleiskaavan yksityiskohtaisuus sijoittuu yleiskaavan ja asemakaavan väliin. Osayleiskaavan aluevarausten rajauksissa on vielä suurpiirteisyyttä, joka poistuu myöhemmin laadittavilla asemakaavoilla. Yli puolet kiinteistöstä (runas 6000m<sup>2</sup>) on osoitettu kaavassa AP-1 -alueeksi. Koska osayleiskaavan tavoitteisiin ei ole asetettu ja ettei syntyisi vaikutelmaa asuntoalueen huomattavasta laajentamisyrittämisestä Maskuntien itäpuolelle, ei ole tarvetta muuttaa osayleiskaavaehdotusta tältä osin.



## Pohjoisten alueiden osayleiskaava ehdotus – Viranomaisneuvottelu

Aika: keskiviikkona 23.3.2011 klo 13  
Paikka: Kaupungintalo, neuvotteluhuone Sigtuna, 2. krs

Läsnä: ELY-Y / Risto Rauhala  
ELY-L / Raimo Järvinen  
Varsinais-Suomen liitto / Heidi Saaristo  
Raisio kaupunki / Outi Pekkala  
Raisio kaupunki/ Sanukka Lehtiö  
Este: Varsinais-Suomen liitto / Heikki Saarento

1. Kokouksen avasi maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala, joka valittiin puheenjohtajaksi. Muistion laatijaksi valittiin vs. toimistoarkkitehti Sanukka Lehtiö.
2. Kaupunki esitteli lyhyesti Pohjoisten alueiden osayleiskaavan prosessia sekä osayleiskaavasta saadut lausunnot sekä niihin laaditun vastineluonnoksen.
3. Viranomaiskommentointi ja johtopäätökset:
  - ELY-Y: Jos alueen rakentumisen vaiheistus haluttaisiin sitovaksi, tulisi se kirjata määräyksiin.
    - Kaupungin taloudellisten resurssien kannalta alue tulee rakentumaan joka tapauksessa vaiheittain. Eheän kaupunkirakenteen ja -kuvan vuoksi kaupunki rajaa alueen toteutumista myös asemakaavoituksen keinoin.  
→ Osayleiskaavalla määrätty sitova vaiheistus ei ole tarpeen, mutta suositukseen vaiheistuksesta viitataan määräyksessä.
  - V-S liitto: Vastineluonnoksessa on arvioitu alueen rakentamismäärää ja tavoitevuosi uudelleen. Alue tulee rakentaa toiminta huomioiden tehokkaasti säästämällä pinta-alaa mahdollisimman paljon viheralueiksi.  
  
→ Rakentamismäärää kuvaava kerrosalan tarkentaminen sekä tavoitevuoden korjaaminen vastineluonnoksen mukaisesti selostukseen on riittävä.  
  
→ Osayleiskaavan itäreunan MU-1 ja Raisio yleiskaavan 2020 MU - aluevaraukset turvaavat maakuntakaavan virkistykseen tarkoitettujen V- ja M-alueiden toteutumisen. Valtatie itäpuolen TP-1 -alueen rakentuminen saattaa vähentää ulkoilureitillä koettavaa liikennemelua.
  - ELY-L: Tiesuunnitelma, valtatie 8 välillä Raisio-Nousiainen, on Liikennevirastossa hyväksyttävänä. Tiesuunnitelman tulee perustua voimassa olevaan kaavaan.

→ Kokousaineiston liitteenä olleet tiesuunnitelmasta johtuvat mahdolliset osayleiskaavan aluerajaukseen ja LT-alueen rajaukseen liittyvät muutokset ovat niin vähäiset, huomioon ottaen osayleiskaavan tarkkuus, ettei ole tarvetta tarkistaa nähtävillä ollutta kaavaehdotusta tältä osin.

#### 4. Jatkotoimenpiteet:

- TP-1 määräystekstiä täydennetään: "Alueen asemakaavoituksessa ja rakentamisessa tulee huomioida selostuksessa esitetty tavoitteellinen vaiheistus." Selostuksen kohtaan 8.2. liitetään neuvotteluaineiston kartta Kuva\_RakentamisenVaiheistus.pdf
- ELY-L antaa kaupungille tarkennetun lausunnon koskien Palovuorentien katualueen määräystä, jonka perusteella kaupunki tarkistaa tarvittaessa vastineluonnosta. Kaupunki ei lähetä erillistä lausuntopyyntöä.

#### 5. Muita asioita ei ollut.

#### 6. Outi Pekkala päätti kokouksen.