RAISION KAUPUNGIN

KAAVOITUSKATSAUS 2018



Tämä kaavoituskatsaus perustuu lähivuosien kaavoitusohjelmaan, jota tarkistetaan vuosittain.

Kaavoitusohjelma sisältää asemakaavoituksen osalta monia hankkeita, joilla luodaan kaavallisia edellytyksiä monipuolisten asunto- ja työpaikka-alueiden muodostumiselle. Kaupungin strategian mukaisesti asuintonttitarjontaa lisätään tiivistäen kaupunkirakennetta. Merkittävimpiä kaavahakkeita tässä suhteessa ovat mm. E18 Keskikaupunki, Kuloistenniitty, Hulvelankulma sekä Tornipuisto. Elinkeinoelämän tarpeisiin laadittavista asemakaavoista mainittavia ovat E18 kaavat, Halla-aho, Hahdenniemi 2 sekä Ikean laajennus.

Tässä kaavoituskatsauksessa on tuotu esille myös muiden viranomaisten laadittavina olevia suunnitelmia, joilla on olennaista merkitystä Raision ja raisiolaisten kannalta. Näistä merkittävimpiä ovat Varsinais-Suomen liiton laatima Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava sekä Varsinais-Suomen Ely-keskuksen laatima E18 Turun kehätien suunnittelu. Näistä molemmista on lyhyt selostus katsauksessa.

E18 Turun kehätien suunnitteluun liittyy olennaisesti myös Raision kaupungin käynnistämät kaavahankkeet E18 Keskikaupunki, joka pohjaa Keskikaupungin osayleiskaavan yhteydessä laadittuun aluevaraussuunnitelmaan/yleissuunnitelmaan, sekä E18 Länsiosa. Näissä molemmissa käsitellään asemakaavatasolla E18 Turun kehätien varsialueet aina Haunisten sillalta Kaanaaseen

Niiden kaavahankkeiden kohdalla, joiden osalta kaavoituskatsaus toimii myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena ilmoituksena kaavoituksen vireille tulosta, asiasta on erillinen maininta tekstissä.

Outi Pekkala
maankäyttöpäällikkö

Vuoden 2017 suunnittelua ja tilannekuvausta

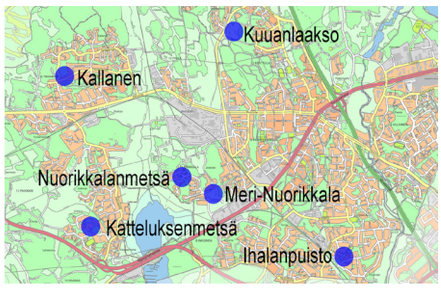
Valmistuneet kaavat

Asemakaavoja hyväksyttiin yhteensä 64,85 ha. Uutta asemakaavaa hyväksyttiin 40,56 ha ja kaavamuutosta 24,29 ha. Kaavoissa on kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 165 900 k-m², rakennusoikeus lisääntyi uusien kaavojen myötä reilulla 109 000 k-m². Uudesta rakennusoikeudesta n. 66 000 k-m² sijoittuu Kantokankaan liiketilatonteille ja 43 400 k-m² Makslanpellon ja Kisakylän asuintonteille.

Valmistuneita asemakaavoja olivat seuraavat:

- Kerttulassa **Kisakylä**, jossa kaavalla mahdollistetaan uusien asuinkerrostalojen rakentuminen alueelle.
- Kuninkojalla **Etelä-Kuninkojan liikealue**, jossa liiketonttien kaavamääräyksiä tarkistettiin monipuolisemmiksi.
- Kuninkojalla **Makslanpelto**, jossa mahdollistetaan Makslan nykyisen asuinalueen täydennysrakentaminen.
- Kuninkojalla **Kuninkojan paloasema**, alueelle rakennetaan uusi paloasemarakennus
- Somersojalla **Kantokangas**, jossa mahdollistetaan työpaikka-alueiden rakentuminen.

Rakentamiseen valmiit tontit



Raision kaupunki tarjoaa vuosittain eri alueilta myytäväksi tai vuokrattavaksi omakotitontteja. Vuoden 2018 alkupuolella kaupungilla on myynnissä yhteensä 65 omakotitonttia. Meri-Nuorikkalan ja Kuuanlaakson tontit tulevat haettavaksi tarjousperusteisesti huhtikuussa. Muut tontit ovat jatkuvasti haettavissa ja ne myydään kiinteällä hinnalla tai vuokrataan. Ihalanpuiston tontit ovat vain myynnissä kiinteällä hinnalla.

Tarjolla olevista tonteista 19 sijaitsee Kaanaan kaupunginosassa, asuntomessualueen viereisellä Katteluksenmetsän alueella. Nuorikkalan kaupunginosassa Nuorikkalanmetsän alueella on 12 ja Meri-Nuorikkalan alueella 15 tonttia. Kerttulassa Kuuanlaakson alueella on 12 tonttia ja Ihalassa Ihalanpuistossa on kuusi tonttia. Lisäksi Tikanmaalla Kallasten alueella on yksi vapaa tontti.

Meri-Nuorikkalan ja Kuuanlaakson alueille kunnallistekniikka valmistuu loppuvuodesta 2018. Muilla alueilla kunnallistekniikka on jo valmiina. Lisätietoja luovutettavista tonteista löytyy kaupungin verkkosivuilta, jonne päivitetään myös tiedot vapaana olevien tonttien määristä eri alueilla.

Rakennuskiellot ja rakentamista koskevat lausunnot



Rakennuskielto Tasalan eteläpuolisella omakotialueella ydinkeskustassa jatkuu 15.7.2018 asti. Kaupunginhallitus asetti 31.10.2016 Hulvelan vanhalle rakennuskaava-alueelle rakennuskiellon, joka on voimassa 20.12.2018 asti.

Vuoden aikana tekninen lautakunta myönsi viisi poikkeamislupaa. Myönteisiä suunnittelutarvealuelausuntoja kirjoitettiin kolme. Toimistoarkkitehti ja kaupunginarkkitehti osallistuivat rakennusvalvonnan lupahakemuksia käsittelevän katselmuskunnan kokouksiin. Rakennuslupiin liittyvissä suunnittelutehtävissä annettiin opastusta sekä puhelimitse että asiakastapaamisten yhteydessä.

Maakunnan liitossa vireillä olevia merkittäviä kaava-asioita

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2013 käynnistää Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Kaava laaditaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään

- keskusten ja taajamien maankäyttöä, erityisesti Turun kaupunkiseudulla rakennemallityöhön tukeutuen,
- vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä
- liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätyön perusteella.

Maakuntakaavan laatimisen aloitus on kuulutettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville alkuvuodesta 2014. Maakuntakaavaluonnos on ollut nähtävillä ja lausunnoilla vuonna 2015 ja Raision kaupunki on antanut oman lausuntonsa luonnoksesta 26.10.2015. Luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu yleisvastine sekä erillisvastineet. Vastineet on käsitelty maankäyttöjaostossa ja edelleen maakuntahallituksessa. Näiden pohjalta on laadittu 1. kaavaehdotus, josta Raision kaupunki on antanut lausuntonsa 29.5.2017. Annettujen lausuntojen pohjalta on laadittu edelleen tarkistettu kaavaehdotus, joka on ollut julkisesti nähtävillä 15.12.2017 – 26.1.2018 välisen ajan. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy vaihemaakuntakaavan kesäkuun 2018 kokouksessa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto on kokouksessaan 7.12.2015 päättänyt käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistamisen.

Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu nähtäville 30.4.2016 ja aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 21.6.2016.

Varsinais-Suomen liiton hallinnoimassa luonnonvarafoorumissa on käynnissä alueen kiertotalouden tavoitteiden asetteluun liittyvä asiantuntijayhteistyö, jota tullaan hyödyntämään kaavatyön laadinnassa.

Lähde: Varsinais-Suomen liiton kotisivut

Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa vireillä olevia merkittäviä hankkeita

E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali - Raisio

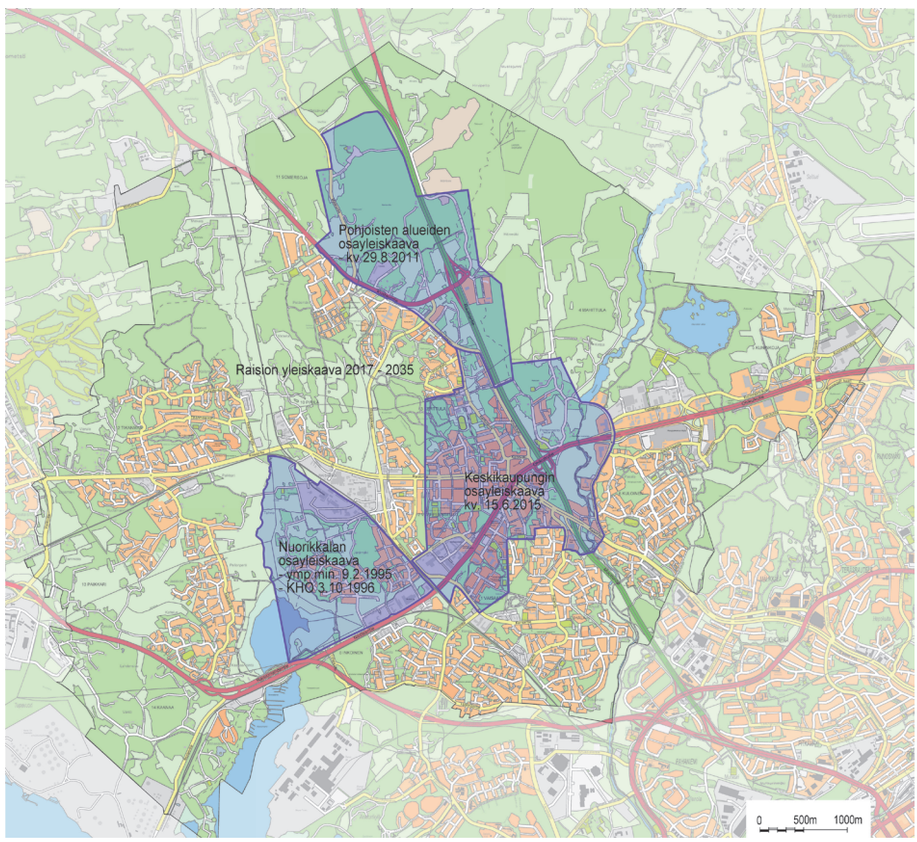
Varsinais-Suomen ELY-keskus laatii yleissuunnitelman ja YVA-lain mukaisen ympäristövaikutusten arvioinnin E18 Turun kehätien parantamisesta välillä Naantali – Raisio. Suunnittelualue käsittää Raision osalta kehätien Naantalin rajalta Raisionkaaren itäpuolelle Juhaninkujan liittymään. Kehätie parannetaan nykyiselle paikalleen eli uusia tielinjauksia suunnittelujaksolle ei tutkita. Työ on käynnistynyt ympäristövaikutusten arviointiohjelman laatimisella syksyllä 2015. Arviointiohjelman ja siitä annetun lausunnon pohjalta on laadittu tarkasteltavaksi valittujen vaihtoehtojen alustava yleissuunnittelu ja arvioitu näiden ympäristövaikutukset. Hankkeen vaihtoehtotarkastelut liittyvät liikenteen nopeustasoon, tien poikkileikkaukseen, rinnakkaistie- ja katujärjestelyihin, kevyen liikenteen yhteyksiin sekä eritasoliittymäratkaisuihin. Ympäristövaikutusten arvioinnin tulokset on esitetty YVA-selostuksessa, joka on ollut nähtävillä 9.12.2016 – 31.1.2017. Raision kaupunki on antanut oman lausuntonsa selostuksesta kaupunginhallituksessa 16.1.2017. YVA-selostuksen ja siitä saatujen lausuntojen pohjalta on valittu toteuttamiskelpoisin vaihtoehto, josta on laadittu lopullinen yleissuunnitelma. Yleissuunnitelma on valmistunut marraskuussa 2017 ja se on parhaillaan nähtävillä 2.2. – 5.3.2018 välisen ajan. Tavoitteena on, että hanke on toteuttamisvalmiudessa noin 2020-luvun alkupuolella. Samaan aikaan yleissuunnitelman laatimisen kanssa Raision kaupunki laatii asemakaavoja Kaanaan ja Raisionkaaren väliselle alueelle.

E18 Turun kehätien parantaminen Raision kohdalla

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Raision kaupunki ovat laatineet yhdessä Raision keskikaupungin osayleiskaavaan liittyvän Liikenteen aluevaraussuunnitelman. Suunnitelma valmistui syksyllä 2014 ja se käsiteltiin yhdessä osayleiskaavan kanssa. Nykyiset liikennejärjestelyt vaikeuttavat Raision keskustan maankäytön kehittämistä. Naantalin ja Turun satamien liikenteen solmukohdan muodostaa E18 (kt 40) ja E8 -teiden (vt 8) liittymä, joka sijoittuu Raision keskustaan. Satamaliikenteen lisäksi taajaan asuttua keskustaa kuormittaa Neste Oilin Naantalin öljynjalostamon ja Raision tehtaiden raskas liikenne. Tiesuunnitelman laatiminen on käynnistynyt vuoden 2017 lopulla alueen asemakaavoituksen rinnalla. Tiesuunnittelussa tarkennetaan osayleiskaavan yhteydessä laaditun aluevaraussuunnitelman mukaiset liikenneratkaisut ja laaditaan tiesuunnitelma sekä tarvittavat katusuunnitelmat. Suunnittelualue ulottuu Juhaninkujan länsipuolelta Vesilaitoksentien liittymään. Suunnitelman keskeisimpiä seikkoja Raision osalta ovat E18 Kehätien johtaminen tunneliin ydinkeskustan kohdalla n. 450 metrin matkalla sekä E18 ja E8 -teiden uudet eritasoliittymäjärjestelyt. Tiesuunnitelma valmistuu arvion mukaan loppuvuodesta 2019.

Hankkeisiin voi lähemmin tutustua osoitteessa www. ely-keskus.fi/varsinais-suomi
Lähde: Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kotisivut

Yleispiirteinen suunnittelu



Yleiskaavatilanne

Raision kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuonna 2004 voimassa olevan yleiskaavan vuodelle 2020. Sen uudistaminen on lähtötietojen analysoinnin osalta käynnistynyt. Sitä varten selvitetään nykyisen yleiskaavan toteutuminen sekä kartoitetaan mahdollisia muutostarpeita. Uudella yleiskaavalla voidaan mm. konkretisoida koko kaupunkiseudulle laaditun rakennemallin tuloksia.

Keskikaupungin osayleiskaava hyväksyttiin 15.6.2015 ja jatkossa se osaltaan ohjaa keskeisen alueen asemakaavoitusta ja muuta suunnittelua. Osayleiskaavassa on ollut keskeistä keskustan läpi ja sivuitse ohjautuvien liikenneväylien tulevaisuuden tilatarpeiden osoittaminen. Vuonna 2015 on käynnistynyt E18-Turun kehäväylän suunnitteluun liittyvä ympäristövaikutusten arviointi, jota on seurannut itse tiesuunnittelu. Tiensuunnittelun yhteydessä tiehen rajoittuvat asemakaavat muutetaan tarvittavilta osin.

Asemakaavoitus 2018

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

Keskikaupunkialue

E18 KESKIKAUPUNKI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Schauman Nordgren Architects Ab:n laatima visiokuva Raision keskustan kohdalta, jossa E18-tie on johdettu tunneliin.

Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa E18-tien rakentaminen Euroopan laajuisen TEN-T tieverkon vaatimukset täyttäväksi liikenneväyläksi välille Kuloinen – Uudenkaupungin rata. Asemakaava sisältää alueita E18-tien molemmin puolin Kuloisten, Kerttulan, Vaisaaren ja Varppeenseudun kaupunginosista. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2017. Asemakaavamuutoksen valmistelun pohjaksi on käynnistetty visiotyö, jolle on asetettu tavoitteeksi valmistua vuoden 2018 aikana. Kaavoitusta ohjaa Raision keskustavision lisäksi 2015 voimaan tullut Keskikaupungin osayleiskaava.

KIRKKOHERRANKUJA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Omakotialuetta on tarkoitus tiivistää muutamalla uudella pientalotontilla. Samalla tutkitaan läheisen, Ihalantien toisella puolella olevan yleisten rakennusten korttelialueen laajennusmahdollisuutta. Kaava on tullut vireille 2012. Kaavoitustyö on tarkoitus aloittaa loppuvuodesta 2018.

LUMPARLA 3, ASEMAKAAVAN MUUTOS



Noin 70 uutta asuntoa ja 120 asukasta. Lumparlan alueella tutkitaan mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle siten, että nykyisiä nelikerroksisia lamellitaloja olisi mahdollista korottaa lisäkerroksella. Samalla luodaan mahdollisuus hissien sijoittamiselle porraskäytävien yhteyteen. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016. Kaavoitustyö alkaa vuoden alusta.

TORNIPUISTO, ASEMAKAAVAN MUUTOS

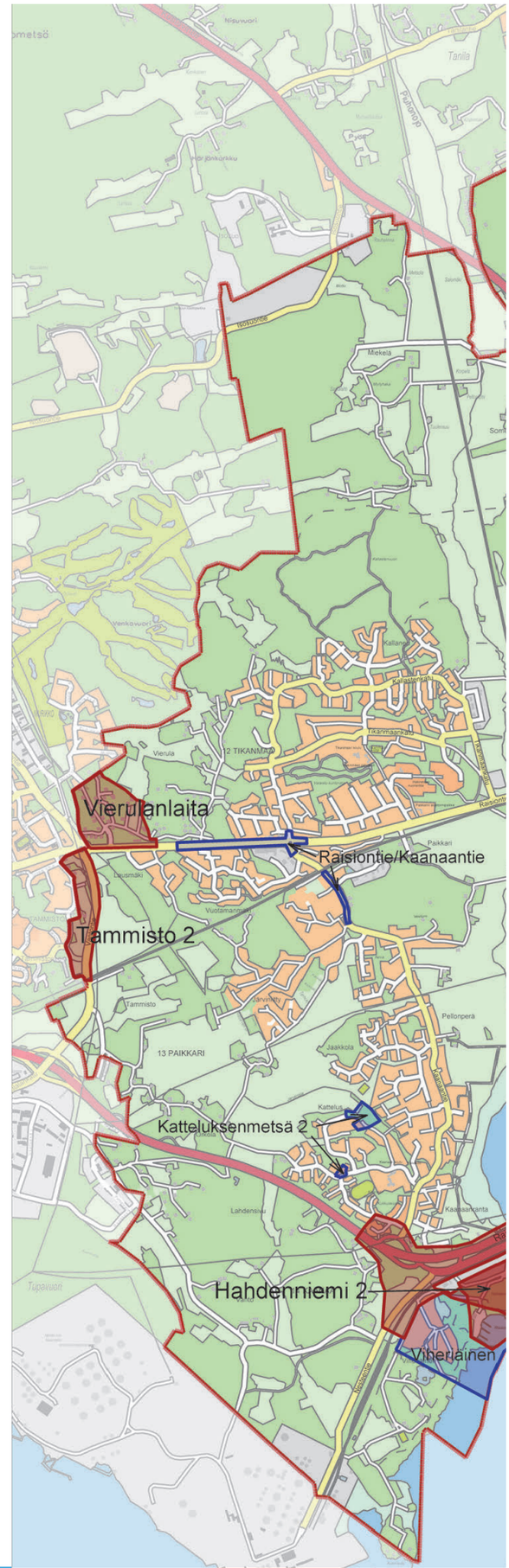


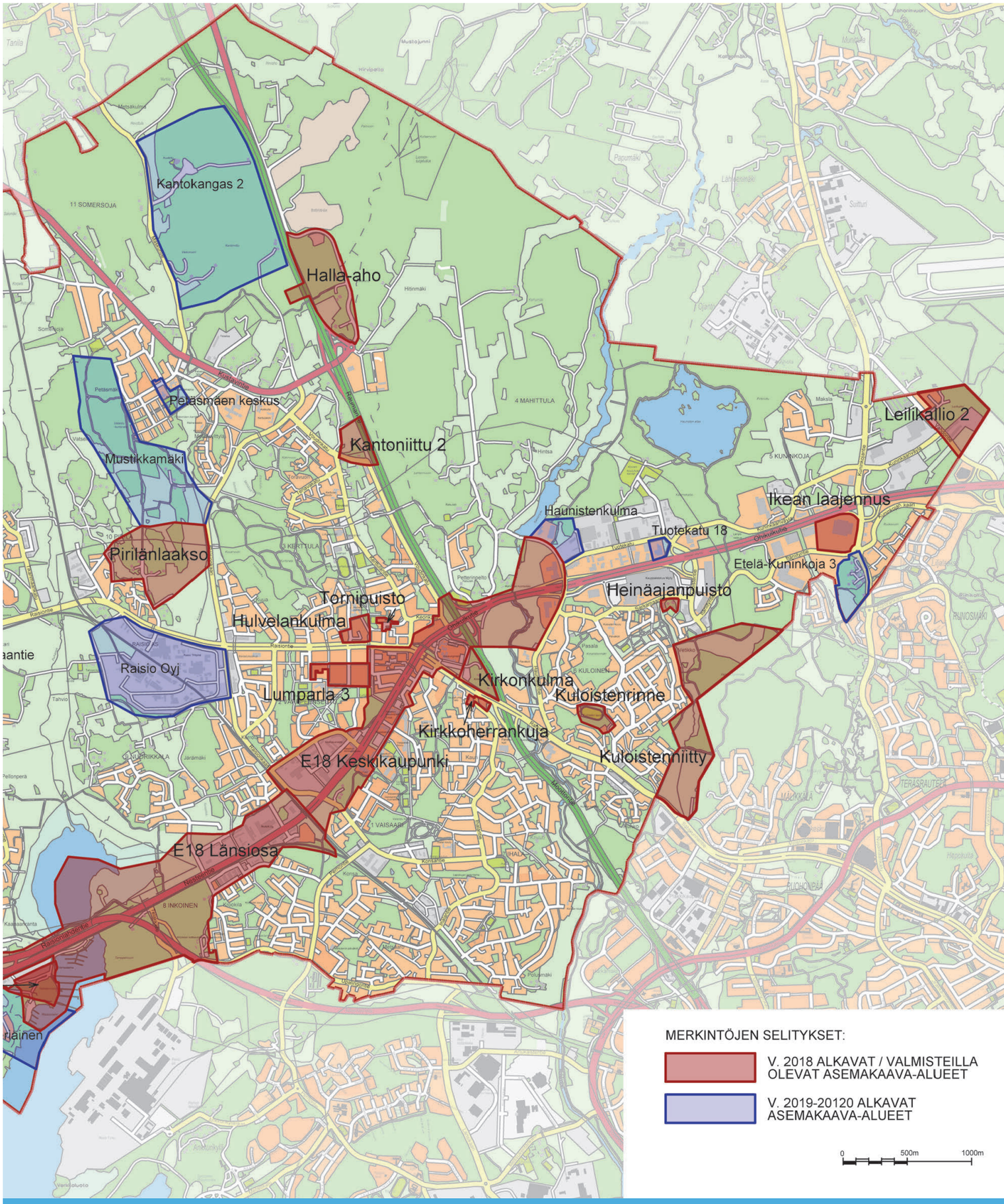
Noin 30 uutta asuntoa ja 40 asukasta. Asemakaavamuutos koskee ns. Music Barin rakennusta ja tonttia sekä muutamaa naapuritonttia. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vanhan liikerakennuksen purkaminen ja uuden asuinkerrostalon rakentaminen sen tilalle. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016. Kaava vahvistunee keväällä 2018.

HULVELANKULMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavamuutosalueeseen kuuluvat pikaruokaravintolan kortteli sekä Hulvelankadun varrella oleva vanha rakennuskaava-alue. Asemakaavoituksella tutkitaan vaihtoehtoja kehittää korttelialueita tiiviimmäksi osaksi ydinkeskustaa Keskustan osayleiskaavan mukaisesti ja luoda edellytyksiä keskustaan sopivalle liike-, palvelu- ja asuinkerrostalorakentamiselle. Kaavan esivalmistelu on aloitettu. Hulvelan palvelukeskuksen kehittämismahdollisuuksista on tehty diplomityö Aalto-yliopistossa. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016. Kaavoituksen etenemisaikataulu on sidoksissa alueen maanomistusolosuhteisiin.




Kantokangas 2
Halla-aho
Peräsmäen keskus
Kantoniittu 2
Mustikkamäki
Leilikallio 2
Ikean laajennus
Haunistenkulma
Tuotekatu 18
Etelä-Kuninkoja 3
Pirilänlaakso
Heinäajanpuisto
Tornipuisto
Hulvelankulma
Raisio Oyj
Kirkonkulma
Kuloistenrinne
Lumparla 3
Kirkkoherrankuja
E18 Keskikaupunki
Kuloistenniitty
E18 Länsiosa
MERKINTÖJEN SELITYKSET:
V. 2018 ALKAVAT / VALMISTEILLA OLEVAT ASEMAKAAVA-ALUEET
V. 2019-20120 ALKAVAT ASEMAKAAVA-ALUEET
0
500m
1000m

KIRKONKULMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Raision kirkon ja hautausmaa-alueen asemakaavamerkintöjä selkeytetään ja yhtenäistetään. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016. Kaavoitustyö on tarkoitus aloittaa kesällä ja luonnoksen odotetaan valmistuvan tämän vuoden lopulla.

Ohikulkutien ympäristö

IKEAN LAAJENNUS, ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Ikean liikerakennuksen laajentaminen. Kaupunginhallitus on 27.11.2017 päättänyt käynnistää alueella asemakaavan muutoksen. Kaavoitus on aloitettu loppuvuodesta 2017 ja sen arvioidaan valmistuvan vuoden 2018 kesällä.

LEILIKALLIO 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

HEINÄAJANPUISTO, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tarkoituksena on luoda liiketilojen lisärakentamismahdollisuuksia laajentamalla kahta tonttia ja selkeyttämällä niiden muotoa. Samalla tarkistetaan kaavamerkintöjen sisältö. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2013. Kaava vahvistunee kesällä 2018.

Pohjoinen alue, Raumantien ympäristö

KANTONIITTU 2, ASEMAKAAVA

Noin 100 työpaikkaa. Tavoitteena on täydentää suurkorttelia Raumantien varren kokonaisuuteen soveltuvin toimitilarakennuksin. Yksityisten maanomistajien kesken laaditaan maankäyttösopimukset. Asemakaavaluonnos on sisältynyt aikaisemmin Kantoniitun asemakaava-alueeseen. Kaava on tullut vireille 2012. Kaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2016. Kaavaehdotuksen odotetaan valmistuvan vuoden 2018 loppuun mennessä.

HALLA-AHO, ASEMAKAAVA



Pohjoisten alueiden osayleiskaava ohjaa Raumantien varren työpaikka-alueen rakentamista ja niille sijoittuvien toimitilarakennusten kaupunkikuvallista ilmettä. Kaava-alue on Raumantien itäpuolinen osa V8:n yritysaluetta, jonka ensimmäisen vaiheen asemakaava valtatien länsipuolella (Kantokangas) hyväksyttiin valtuustossa loppuvuonna 2017. Alueeseen liittyvä sopimus asemakaavoituksen käynnistymisestä sekä alueen louhinnasta päivitetään ennen kaavoituksen aloittamista. Kaava tulee vireille kaavoituskatsauksessa 2018.

Muut alueet

VIERULANLAITA, ASEMAKAAVA



Noin 40 tonttia ja 140 asukasta. Naantalin rajalle sijoittuva kaava-alue on suurelta osin jo rakentunutta ympäristöä. Asemakaavassa vakiinnutetaan nykytilannetta, tutkitaan nykyisten kiinteistöjen lohkomismahdollisuuksia useimmiksi tonteiksi ja kartoitetaan kokonaan uusia rakennuspaikkoja. Alueelta on saatu yksityisiltä kiinteistönomistajilta asemakaavoitusanomus. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2014 ja laajennettuna 2015. Kaavaluonnos valmistunee vuoden 2018 loppuun mennessä.

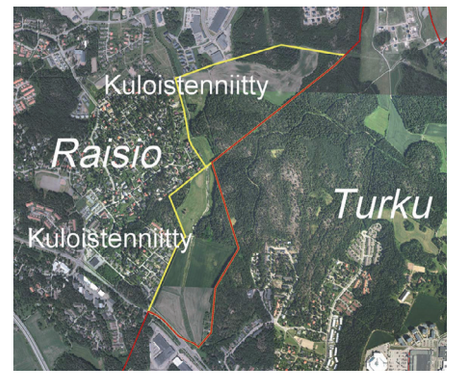
TAMMISTO 2, ASEMAKAAVA

Kaavoitus katuyhteyksineen liittyy Naantalin Tammiston alueen asemakaavoitukseen. Raision alueelle tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa yhtiömuotoista, pienimittakaavaista asuinrakentamista lähelle kuntarajaa sekä toimitiloja liikennemelusta aroille alueille. Kaavahanke edellyttää maankäyttösopimuksen laatimisen. Kaava on tullut vireille 2011.

PIRILÄNLAAKSO, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Noin 80 uutta omakotitonttia ja 280 asukasta. Alueen vanha asemakaava uusitaan ottamalla huomioon maaston muodot sekä muut ympäristöominaisuudet. Kaavalla muodostuu omakotitontteja sekä kaupungin että yksityiselle maalle. Kaava on tullut vireille 2012. Alueen luontoarvot kartoitettiin 2013. Kaavaluonnos valmistunee vuoden 2018 loppupuolella.

KULOISTENNIITTY, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kuloistenniityn kaava-alue koostuu kahdesta osa-alueesta. Turkuun rajoittuvalle ja Raisiontien /Satakunnantien varrelle sijoittuvalle peltoalueelle tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa pääasiassa asuinkerrostaloja ja mahdollisesti myös liike- ja työpaikkarakentamista. Alueen pohjoisosa kaavoitetaan rivitalo- ym. pienimittakaavaiselle asumiselle. Kaavahankkeen yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta linjata tieyhteys Kuloistentien ja Satakunnantien välille. Mahdollinen tieyhteys vaatii asemakaavan Turun puolelle ja siitä vastaa Turun kaupunkisuunnittelu. Kaava on tullut vireille 2015 erillisinä Kuloistenniitty 1 ja Kuloistenniitty 2 -nimisinä hankkeina. Kaavaluonnos valmistunee loppukesällä 2018.

E18 LÄNSIOSA, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Ramboll Finland Oy:n havainnekuva Raision vaihtoehdosta 2 Krookilan liittymän kohdalta lännestä päin katsottuna.

Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa E18 -tien rakentaminen Euroopan laajuisen TEN-T -tieverkon vaatimukset täyttäväksi liikenneväyläksi välille Uudenkaupungin rata – Kaanaa. Asemakaava sisältää alueita E18 -tien molemmin puolin Inkoisten, Nuorikkalan ja Kaanaan kaupunginosista. Kaava on tullut vireille 2016. Kaavaluonnos valmistunee kesän 2018 aikana. Kaavoitus pyritään saamaan hyväksymisvaiheeseen vuoden 2018 loppuun mennessä.

HAHDENNIEMI 2, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hahdenniemen pienvenesatama-alueen asemakaavan uudistamista jatketaan. Kaavaluonnoksen



valmistelun aloittaminen liittyy E18 Länsiosan asemakaavan etenemisaikatauluun. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016.

KULOISTENRINNE, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kuloisten vanhan urheilukentän ympäristössä tutkitaan mahdollisuutta lisätä alueelle rivitalorakentamista. Lisäksi selvitetään olemassa olevan yleisten rakennusten korttelialueen mahdollista laajentamistarvetta päiväkodin rakentamista varten. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016. Kaavan muutostyö alkaa arviolta keväällä 2018.



Kaavoitus ja vuorovaikuttaminen

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

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

Kaavoitusjärjestelmä

Alueidenkäytön ja rakentamistavan eri tarkkuutta kuvastavat kaavatasot yleispiirteisestä maakuntakaavasta yksityiskohtaiseen asemakaavaan. Niiden väliin sijoittuu yleiskaavoitus ja osayleiskaavoitus. Yleispiirteisempi ja suurempia aluekokonaisuuksia käsittävä kaava ohjaa aina tarkempaa kaavoitusta. Kaikkea kaavasuunnittelua ohjaavat vielä valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet, joissa painotetaan mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja liikennemäärien hillintää, energian säästöä sekä ilmastonmuutokseen sopeutumista.

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

MAAKUNTAKAAVA JA KUNTIEN YHTEINEN YLEISKAAVA

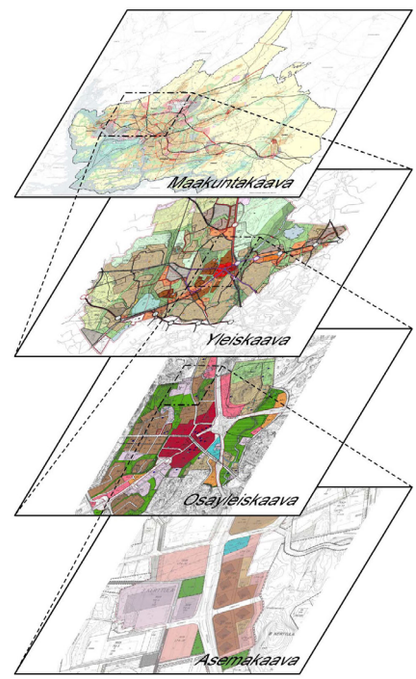
Maakuntakaava on alueen yleispiirteisin maankäyttöä ohjaava kaava. Sen laatii Varsinais-Suomen liitto. Lisäksi kunnat voivat laatia yhteisiä yleiskaavoja.

YLEIS- JA OSAYLEISKAAVA

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

ASEMAKAAVA

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



Asemakaavan kulku

Kaupunki tekee	Osallinen voi tehdä
KAAVAN VIREILLETULO	Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä anomuksen kaupunginhallitukselle.
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) SEKÄ KAAVALUONNOS Asetetaan nähtäville teknisen keskuksen palvelupisteeseen ja kaupungin verkkosivuille sekä esille kirjaston yhteispalvelupisteeseen.	Mielipiteet ja lausunnot voi antaa asiakaspalvelupisteeseen kirjallisesti luonnosvaiheessa, joka on vuorovaikuttamisen kannalta keskeinen vaihe. Kaavan etenemistä voi seurata mm. internetin välityksellä tai tiedustelemalla asiaa kaavoitushenkilöstöltä.
KAAVAEHDOTUS Kaavaehdotuksen laatimisessa ja käsittelyssä otetaan huomioon luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot. Kaavakartta selostuksineen asetetaan nähtäville teknisen keskuksen palvelupisteeseen ja kaupungin verkkosivuille sekä esille kirjaston yhteispalvelupisteeseen.	Muistutukset tulee antaa kirjallisesti kaavan nähtävilläoloaikana kaupunginhallitukselle. Muistutusten käsittelystä annetaan vastaus osoitteensa ilmoittaneille.
KAAVAEHDOTUKSEN HYVÄKSYMINEN Muistutuksista ja lausunnoista laaditaan yhteenveto ja mahdolliset tarkistukset tehdään kaavaehdotukseen. Mikäli muutokset ovat oleellisia, tarkistettu kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.	Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeudelle 30 vrk:n kuluessa. Turun hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
KAAVAN VOIMAANTULO	

Vaikutuksiltaan vähäisistä asemakaavoista päättää kaupunginvaltuuston sijaan tekninen lautakunta.
Kaikista edellä mainituista vaiheista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja verkkosivuilla.
Kaupungin verkkosivuille lisätään materiaalia vireillä olevista kaavahankkeista sekä hyväksytyistä kaavoista.

Maankäyttöpalvelut / Kaavoitus

Raision kaupunki / Tekninen keskus /
Asiakasneuvonta
puh. (02) 434 3290
avoinna 8.15 - 16.00

Käyntiosoite:
Nallinkatu 2
Raision kaupungintalo
Tekninen keskus

Postiosoite: PL 100, 21201 RAISIO

Verkossa:
www.raisio.fi > Kaavoitus ja maankäyttö

Sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala
Maankäytön kokonaisohjaus ja yleiskaavoitus
puh. 044 797 1707

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

Toimistoarkkitehti Paula Aantaa
Kaavoitus- ja arkkitehtuuriasiat, rakennuslupiin liittyvä suunnitteluneuvonta
puh. 040 506 6946

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

Suunnitteluavustaja Eija Elo
puh. 044 797 1522

Suunnitteluavustaja Marjo Koskinen
puh. 044 797 1458

Suunnitteluavustaja Satu Mäkelä
puh. 044 797 1459

Kaavoituskatsauksen ulkoasu ja taitto: Eija Elo

