RAISION KAUPUNGIN

KAAVOITUSKATSAUS 2019



Tämä kaavoituskatsaus perustuu lähivuosien kaavoitusohjelmaan, jota tarkistetaan vuosittain.

Kaavoitusohjelma sisältää asemakaavoituksen osalta useita hankkeita, joilla luodaan kaavallisia edellytyksiä monipuolisten asunto- ja työpaikka-alueiden muodostumiselle. Merkittävimpiä kaavahakkeita lähivuosina ovat E18 Turun kehätien suunnitteluun liittyen laadittavat asemakaavat E18 Länsiosa ja E18 Keskikaupunki. Näillä on olennaista merkitystä Raision kaupunkikuvaan ja –rakenteeseen. Näissä molemmissa käsitellään asemakaavatasolla E18 Turun kehätien varsialueet aina Haunisten sillalta Kaanaaseen. Kaupungin hyväksytyn strategian mukaisesti uudet kaavoitettavat asuntoalueet tiivistävät kaupunkirakennetta, sijoittuvat hyvien liikenneyhteyksien varrelle sekä ylläpitävät monipuolista tonttitarjontaa. Merkittävin kaavahanke tässä suhteessa on Kuloistenniityn asemakaava. Tämän lisäksi kaupunkirakennetta tiivistäviä kaavamuutoshankkeita ovat E18 Keskikaupunki, Hulvelankulma sekä Kerttulankulma. Elinkeinoelämän tarpeisiin laadittavista asemakaavoista mainittavia ovat E18 kaavat, Halla-aho sekä Hahdenniemi 2.

Tässä kaavoituskatsauksessa on tuotu esille myös muiden viranomaisten laatimia tai 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, Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava sekä Väyläviraston laatima E18 Turun kehätien suunnittelu. Näistä on lyhyt selostus katsauksessa.

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 2018 suunnittelua ja tilannekuvausta

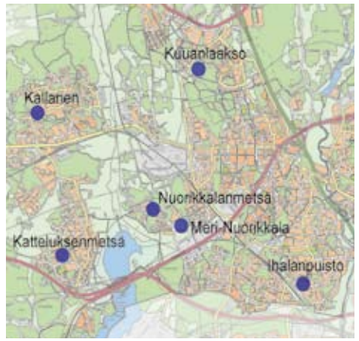
Valmistuneet kaavat

Asemakaavoja hyväksyttiin yhteensä 13,07 ha. Uutta asemakaavaa ei valmistunut, vaan kaikki valmistuneet ovat asemakaavan muutoksia. Kaavoissa on kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 45 030 k-m², rakennusoikeus lisääntyi muutosten myötä 10 290 k-m².

Valmistuneita asemakaavoja olivat seuraavat:

- Kerttulassa **Tornipuisto**, jossa kaavalla mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon rakentuminen alueelle.
- Kuninkojalla **Ikean laajennus**, jolla mahdollistetaan liikerakennuksen laajennus.
- Kuloisissa **Kuloistenrinne**, jossa mahdollistetaan uusien rivitalojen rakentuminen sekä varmistetaan päiväkotialueen riittävyys.

Rakentamiseen valmiit omakotitontit



Raision kaupunki tarjoaa vuosittain eri alueilta myytäväksi tai vuokrattavaksi omakotitontteja. Vuoden 2019 alkupuolella kaupungilla on myynnissä yhteensä 49 omakotitonttia. Tontit ovat jatkuvasti haettavissa ja ne myydään kiinteällä hinnalla tai vuokrataan. Ihalanpuiston tontit ovat vain myynnissä kiinteällä hinnalla.

Tarjolla olevista omakotitonteista 18 sijaitsee Kaanaan kaupunginosassa, asuntomessualueen viereisellä Katteluksenmetsän alueella. Nuorikkalan kaupunginosassa Nuorikkalanmetsän alueella on 7 ja Meri-Nuorikkalan alueella 10 tonttia. Kerttulassa Kuuanlaakson alueella on 10 tonttia ja Ihalassa Ihalanpuistossa on kolme tonttia. Lisäksi Tikanmaalla Kallasten alueella on yksi vapaa tontti.

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

Rakennuskiellot ja rakentamista koskevat lausunnot



Kaupunginhallitus asetti kokouksessaan 3.12.2018 Tasalan eteläpuoliselle alueelle rakennuskiellon kahdeksi vuodeksi 11.12.2020 asti. Samalla se jatkoi Hulvelan vanhan rakennuskaava-alueen rakennuskieltoa kahdella vuodella 11.12.2020 asti.

Vuoden aikana tekninen lautakunta myönsi yhden poikkeamisluvan. Suunnittelutarvealuelausuntoja ei kaavoittajalta pyydetty yhtään. 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

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä on jätetty kaksi valitusta Turun hallinto-oikeuteen ja valitusten käsittely on kesken.

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. Vaihemaakuntakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 26.3. – 27.4.2018 välisenä aikana. Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet on käsitelty maakuntahallituksen kokouksessa 24.9.2018. Tällä hetkellä valmistellaan vaihemaakuntakaavan ehdotusaineistoa valmisteluvaiheessa saadun palautteen ja osallistamisen pohjalta. Kaavaehdotus on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2019 alussa.

Lähde: Varsinais-Suomen liiton kotisivut

Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa vireillä olevia merkittäviä hankkeita

E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali - Raisio

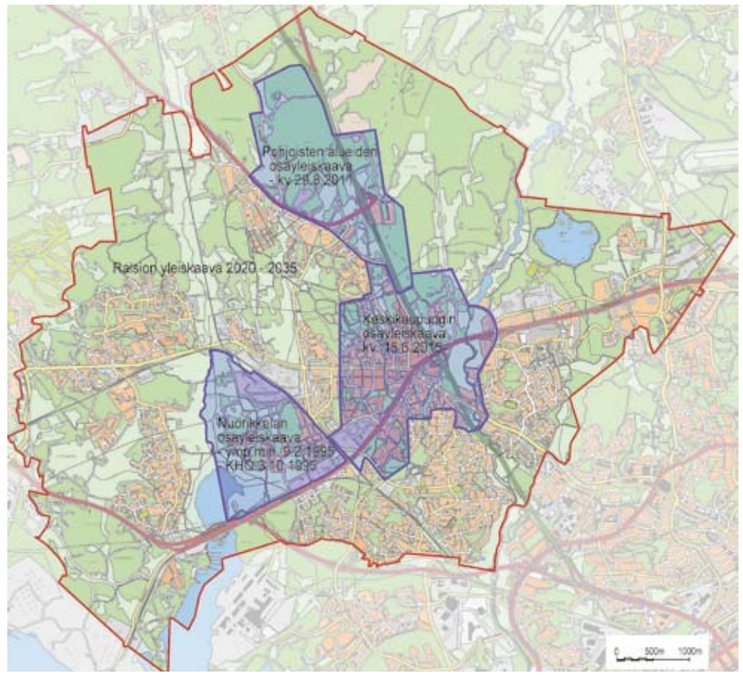
Varsinais-Suomen ELY-keskus on laatinut yleissuunnitelman ja YVA-lain mukaisen ympäristövaikutusten arvioinnin E18 Turun kehätien parantamisesta välillä Naantali-Raisio. Suunnittelualue on käsittänyt Raision osalta kehätien Naantalin rajalta Raisionkaaren itäpuolelle Juhaninkujan liittymään. Kehätie parannetaan nykyiselle paikalleen, eli uusia tielinjauksia suunnittelujaksolle ei ole tutkittu. Yleissuunnitelma on valmistunut marraskuussa 2017 ja se on ollut nähtävillä kunnissa. Samaan aikaan yleissuunnitelman kanssa Raision kaupunki on laatimassa asemakaavoja Kaanaan ja Raisionkaaren väliselle alueelle (E18 Länsiosa asemakaava). Yleissuunnitelmaa ei voida hyväksyä vastoin näitä asemakaavoja. Tämän hetkisen arvion mukaan Raision asemakaavat valmistuvat keväällä 2019, jonka jälkeen yleissuunnitelma voidaan hyväksyä. Tiesuunnitelman laatiminen voidaan käynnistää vasta, kun yleissuunnitelma on saanut lainvoiman. Tämän hetkisen arvion mukaan tiesuunnitelman laatiminen käynnistyy vuonna 2020. Tavoitteena on, että hanke on toteuttamisvalmiudessa noin 2020-luvun puolivälissä.

E18 Turun kehätien parantaminen Raision kohdalla

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Raision kaupunki ovat laatineet yhdessä Raision keskikaupungin osayleiskaavaan liittyvän Liikenteen aluevaraussuunnitelman, joka valmistui 2014 ja käsiteltiin yhdessä osayleiskaavan kanssa. Nykyiset liikennejärjestelyt vaikeuttavat Raision keskustan maankäytön kehittämistä ja aiheuttavat häiriötä. 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. Lisäksi Meyerin telakan toiminnan merkittävä laajeneminen kasvattaa lähivuosina alueen liikennevirtoja huomattavasti. Tiesuunnitelman laatiminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2018 alueen asemakaavoituksen rinnalla. Aiemman aluevaraussuunnitelman periaateratkaisut ohjaavat suunnittelua, mutta niiden toimivuutta tarkastellaan tarkemmassa mittakaavassa sovittaen kokonaisuutta yhteen asemakaavoituksen kanssa. 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 kesällä 2020.

Hankkeisiin voi lähemmin tutustua osoitteessa www.vayla.fi/e18-turun-kehatie
Lähde: Väyläviraston kotisivut

Yleispiirteinen suunnittelu



Yleiskaavatilanne

Raision kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuonna 2004 voimassa olevan yleiskaavan vuodelle 2020. Sen uudistaminen on lähtötietojen analysoinnin osalta vireillä. 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 kehätien suunnittelu. Tiensuunnittelun yhteydessä tiehen rajoittuvat asemakaavat muutetaan tarvittavilta osin.

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

Asemakaavoitus 2019

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 Mahittulan, Kuloisten, Kerttulan, Vaisaaren ja Varppeenseudun kaupunginosista. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2017. Asemakaavamuutoksen suunnittelun pohjaksi on keväällä 2018 valmistunut Raision keskustavisio. Kaavoitusta ohjaa keskustavision lisäksi 2015 voimaan tullut Keskikaupungin osayleiskaava ja se etenee samanaikaisesti Ely -keskuksen teettämän tiesuunnitelman kanssa. Kaavaluonnos on tavoitteena saada valmiiksi keväällä 2019.

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. Alueen liikennejärjestelyt ovat sidoksissa Raisiontien tulevaan joukkoliikennejärjestelmään.

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. Vaihtoehtoisesti tutkitaan uusien kerrostalojen sijoittamista alueelle. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016.

KERTTULANKULMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS



Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy:n laatima hahmotelma uudesta asuinkerrostalosta Tornikadun varrella.

Noin 30 uutta asuntoa ja 40 asukasta. Asemakaavamuutos koskee ns. Suunnittelutalon tonttia sekä muutamaa naapuritonttia. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vanhan liike- ja toimistorakennuksen purkaminen ja uuden asuinkerrostalon rakentaminen sen tilalle. Kaava on tullut vireille 2018. Kaava vahvistunee syksyllä 2019.

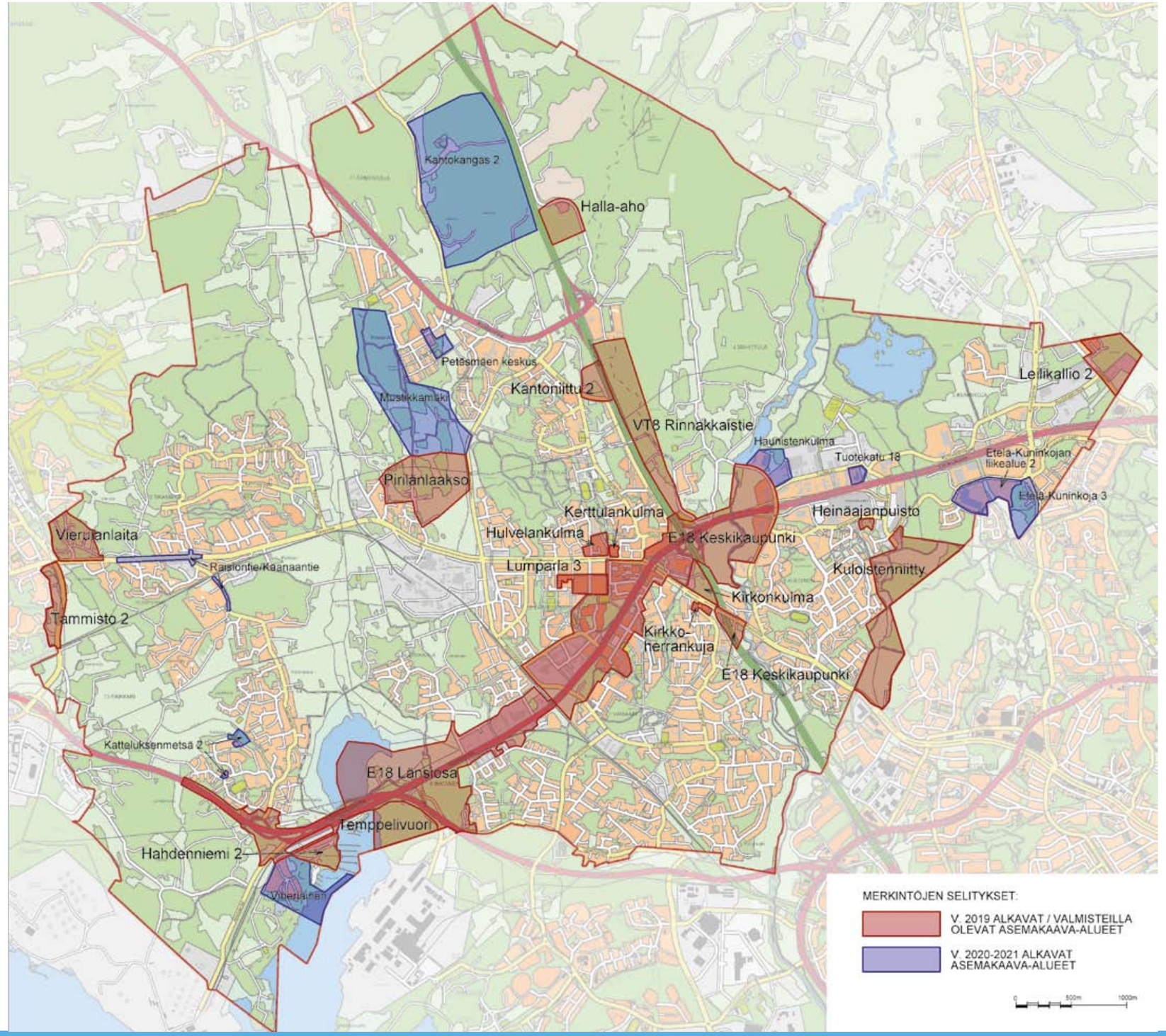
HULVELANKULMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS



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.

KIRKONKULMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Raision kirkon ja hautausmaa-alueen asemakaavamerkintöjä selkeytetään ja yhtenäistetään. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016. Kaavamuutoksen oletetaan vahvistuvan syksyllä 2019.



Ohikulkutien ympäristö

HEINÄAJANPUISTO, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tarkoituksena on luoda liiketilojen lisärakentamismahdollisuuksia laajentamalla kahta tonttia ja selkeyttämällä niiden muotoa. Samalla tarkistetaan kaavamerkintöjen sisältö. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2013. Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Kaava vahvistunee keväällä 2019.

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.

Pohjoinen alue, Raumantien ympäristö

KANTONIITTU 2, ASEMAKAAVA

Noin 100 työpaikkaa. Tavoitteena on täydentää suurkorttelia Raumantien varren kokonaisuuteen soveltuvin toimitilarakennuksin. Yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimukset. Asemakaavaluonnos on sisältynyt aikaisemmin Kantoniitun asemakaava-alueeseen. Kaava on tullut vireille 2012. Kaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2016. Kaavaehdotuksen odotetaan valmistuvan syksyllä 2019.

HALLA-AHO, ASEMAKAAVA



Noin 260 työpaikkaa. 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. Kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä. Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Kaava vahvistunee kesällä 2019.

VT 8 RINNAKKAISTIE, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavahanke liittyy vireillä olevaan E18 Keski-kaupunki -asemakaavamuutokseen Mahittulan alueella. Kaavan tarkoituksena on osoittaa VT8:n eli Raumantien suuntaiselle rinnakkaistielle linjaus Petterinpellolta aina Marjamäen eritasoliittymään asti. Kaava tulee vireille kaavoituskatsauksessa 2019.

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 2019 loppuun mennessä. Tarpeen mukaan alueelle laaditaan maankäyttösopimuksia.

TAMMISTO 2, ASEMAKAAVA

Kaavoitus katuyhteyksineen liittyy Naantalin Tammiston alueen asemakaavoitukseen. Raision alueelle suunnitellaan 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 2019 loppupuolella. Tarpeen mukaan alueelle laaditaan maankäyttösopimuksia.

KULOISTENNIITTY, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kuloistenniityn kaava-alue koostuu kahdesta osa-alueesta. Raisiontien / Satakunnantien varrelle sijoittuvalle peltoalueelle tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa pääasiassa asuinkerrostaloja. 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 keväällä 2019.

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. Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä syksyllä 2018. Kaava pyritään saattamaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi keväällä 2019.

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.

TEMPPELIVUORI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Temppelivuori on tullut vireille Krookilan - Temppelivuoren työpaikka-alue -nimisenä kaava-alueena erillisellä kuulutuksella 2015. Vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa se kuului E18 Länsiosa -kaava-alueeseen mutta ei tullut mukaan lopulliseen kaavaehdotukseen. Temppelivuoren alueelle tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa yleiskaavan mukaisesti merellistä asumista ympäristöhäiriöt huomioon ottaen. Kaavahankkeen eteneminen kytkeytyy E18-tien ja Temppelivuorta sivuavan uuden rinnakkaistien suunnittelu- ja rakentamisaikatauluihin.

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 tarkempaa kaavoitusta. Koko maa kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä linjataan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteitten kautta. Tavoitteiden viiteen kokonaisuuteen kuuluvat: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energianhuolto.

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

MAAKUNTAKAAVA JA KUNTIEN YHTEINEN YLEISKAAVA

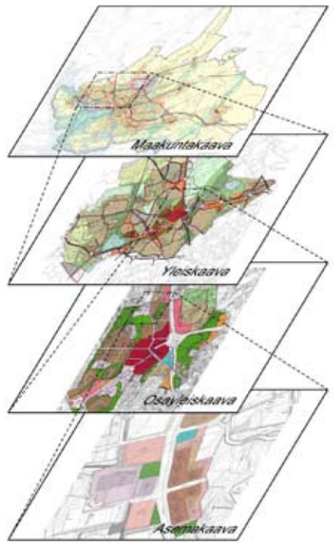
Maakuntakaava on alueen yleispiirteisin maankäyttöä ohjaava kaava. Sen laatii Varsinais-Suomen liitto. Lisäksi kunnat voivat laatia yhteisiä yleiskaavoja.

YLEIS- JA OSAYLEISKAAVA

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

ASEMAKAAVA

Asemakaava on oikeusvaikutteinen, alueidenkäyttöä ja rakentamistapaa yksityiskohtaisesti ohjaava kaava, jolla määritellään mm. rakennusoikeudet. Asemakaavat valmistellaan teknisen lautakunnan päätöksin ja ne hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Merkitykseltään vähäiset asemakaavan muutokset voidaan hyväksyä 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.	Kaavan valmisteluvaihe on osallistumisen kannalta keskeinen vaihe. Kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteitä ja lausuntoja sen nähtävilläoloaikana. Palaute osoitetaan tekniselle lautakunnalle ja toimitetaan joko sähköpostilla tai paperipostina teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteeseen. Kaavan etenemistä voi seurata kaupungin verkkosivuilta tai tiedustelemalla asiaa kaavoitushenkilöstöltä.
KAAVAEHDOTUS Kaavaehdotuksen laatimisessa ja käsittelyssä otetaan huomioon luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot. Kaavakartta selostuksineen asetetaan nähtäville teknisen keskuksen palvelupisteeseen ja kaupungin verkkosivuille sekä esille kirjaston yhteispalvelupisteeseen.	Kirjalliset muistutukset ja lausunnot osoitetaan kaupunginhallitukselle joko sähköisesti tai toimittamalla ne teknisen keskuksen asiakaspalvelupisteeseen kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Muistutusten käsittelystä annetaan vastaus osoitteensa ilmoittaneille.
KAAVAEHDOTUKSEN HYVÄKSYMINEN Muistutuksista ja lausunnoista laaditaan yhteenveto ja mahdolliset tarkistukset tehdään kaavaehdotukseen. Mikäli muutokset ovat oleellisia, tarkistettu kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.	Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeudelle 30 vrk:n kuluessa. Turun hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
KAAVAN VOIMAANTULO	

Vaikutuksiltaan vähäisistä asemakaavoista päättää kaupunginvaltuuston sijaan 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. 044 797 2213
Sähköposti: tekninen@raisio.fi

Käyntiosoite:
Raision kaupungintalo
Tekninen keskus
Nallinkatu 2

Postiosoite:
PL 100, 21201 RAISIO

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

