

Myllypellon koulu

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee 2. (Varpeenseutu) kaupunginosan tieliikennealuetta ja 3. (Kerttula) kaupunginosan autopaikkojen korttelialuetta, katualutta ja lähivirkistysaluetta. Lisäksi laaditaan uutta asemakaavaa 10. (Pirilä) kaupunginosan osille kiinteistöjä 680-424-12-0, 680-424-2-95 ja 680-424-1-72.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 2. (Varpeenseutu) kaupunginosan katualuetta, 3. (Kerttula) kaupunginosan katualuetta ja lähivirkistysaluetta ja 10. (Pirilä) kaupunginosan korttelin 1026 tontti 1, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Vireilletulo 29.3.2023
 Luonnos kaupunkikehitysjaostossa 8.4.2024
 Ehdotus kaupunkikehitysjaostossa 11.2.2025

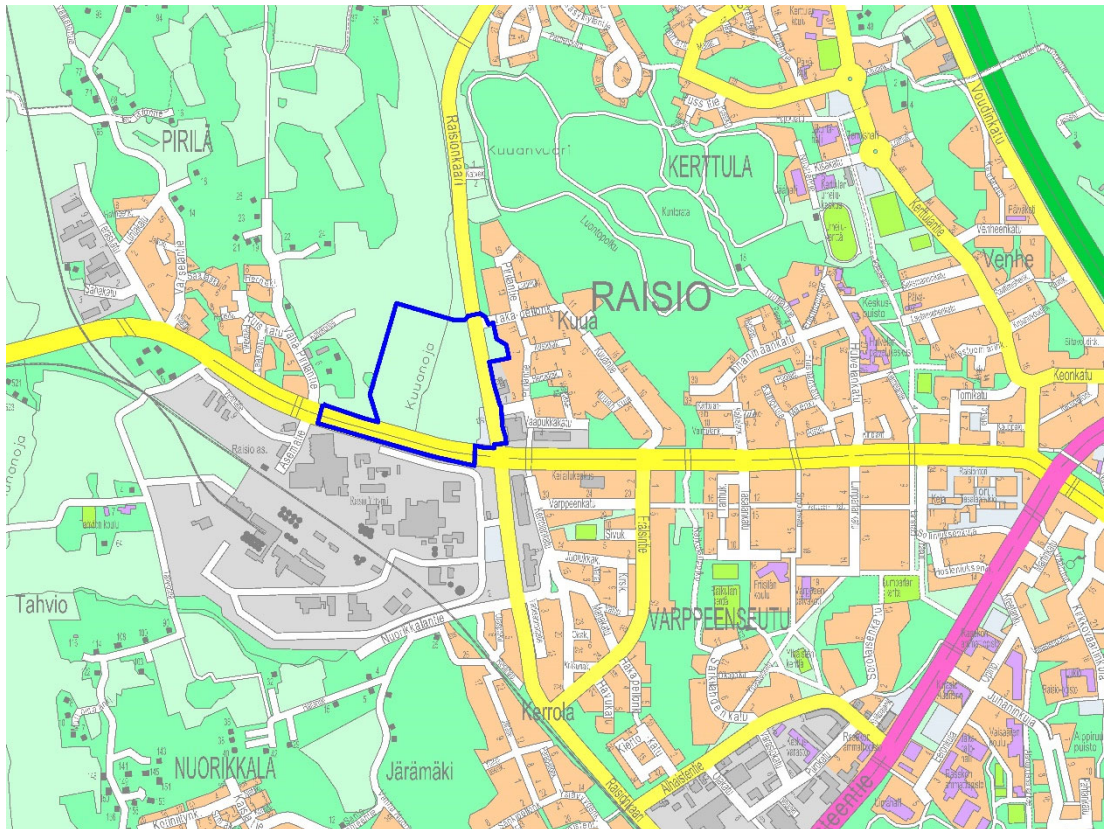
10:006

Kansikuva: © Suomen ilmakeuhva

Sijainti

Kaava-alue sijaitsee 10. kaupunginosassa (Pirilä) ja vähäiseltä osin 3. kaupunginosassa (Kerttula) ja 2. Kaupunginosassa (Vaisaari) noin 1,5 km etäisyydellä Raision keskustasta länteen. Suunnittelualue rajaavat likimääräisesti Raisiontie ja Raisionkaari ja lisäksi alue ulottuu noin 150 metriä Kuuanojan länsipuolelle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Raision opaskartalla:



Laatija:

Raision kaupunki Maankäyttö- ja asumispalvelut
raisio.fi/asuminen ja [ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus](https://raisio.fi/ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus) ja maankäyttö

Kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski 040 630 0576
Kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa 040 506 6947

SISÄLLYS

Sijainti.....	2
Liiteluettelo.....	4
Luettelo muista asiakirjoista ja lähdemateriaaleista.....	4
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	5
1.1. Kaavan tunnistetiedot.....	5
1.2. Kaavan tarkoitus.....	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava.....	6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja ympäristö.....	6
3.1.2. Maanomistus.....	8
3.2. Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
3.2.2. Maakuntakaava ja Rakennemalli.....	10
3.2.3. Raison yleiskaava 2020.....	12
3.2.4. Asemakaava.....	12
3.2.5. Rakennusjärjestys.....	13
3.2.6. Pohjakartta.....	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.2. Osalliset ja yhteistyö.....	13
4.2.1. Osalliset.....	13
4.2.2. Vireilletulo.....	14
4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	14
4.3. Asemakaavan tavoitteet.....	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
5.1. Kaavan rakenne.....	15
5.1.1. Mitoitus.....	16
5.2. Aluevaraukset.....	16
5.2.1. Korttelialueet.....	16
5.3. Kaavan vaikutukset.....	16
5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön.....	16
5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	18
5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin.....	19
5.3.4. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen.....	22
5.3.5. Vaikutukset ilmastoon.....	23
5.4. Ympäristön häiriötekijät.....	24
5.5. Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	25
5.6. Nimistö.....	26
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	26

Liiteluettelo

Selostuksen liitteet

1. Kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
2. Tilastolomake

Luettelo muista asiakirjoista ja lähdemateriaaleista

Erillisselvitykset:

- Raisio Myllypelto arkeologisen kohteen tarkastus / Raision museo Harkko, Jari Näränen, 13.5.2024
- Takapellonkadun liikenneympyrätarkastelu – raportti ja suunnitelma, Afry, 3.6.2024
- Raisiontien ja Raisionkaaren liittymän toimivuustarkastelu, Destia, 30.1.2025
- Myllypellon koulun liikennemeluselvitys, A-insinöörit Oy, 9.12.2024
- Raisio konsernin tehdasalueen ympäristömeluselvityksen päivitys 7.11.2024
- Raision puorinventoinnit ja Järvenniityn alueen luontoselvitys, Sweco, 18.12.2024.
- Myllypellon koulun rakentamisen vaikutus hulevesien hallinnan tarpeeseen, Sweco, 8.4.2024
- Myllypellon koulun tarveselvitys, Raision kaupunki, 27.2.2024

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

ASEMAKAAVA KOSKEE

Kaupunginosan 10 (Pirilä) osia kiinteistöistä 680-424-12-0, 680-424-2-95 ja 380-424-1-72

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU

Kaupunginosan 10 (Pirilä) korttelin 1026 tontti 1, lähivirkistysaluetta ja katualuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kaupunginosan 2 (Varpeenseutu) tieliikennealuetta

Kaupunginosan 3 (Kerttula) autopaikkojen korttelialuetta, katualuetta ja lähivirkistysaluetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kaupunginosan 2 (Varpeenseutu) katualuetta

Kaupunginosan 3 (Kerttula) katualuetta ja lähivirkistysaluetta

Tonttijako hyväksytään tontille 1026/1 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavasta käytetään nimeä Myllypellon koulu ja kaavatunnus on 10:006.

1.2. Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa uuden yhtenäiskoulun rakentamisen. Asemakaava laaditaan määräyksiltään väljänä, jolloin aluetta voidaan kehittää tulevaisuudessa monipuolisena julkisten palveluiden alueena. Raision kouluverkon kehittäminen perustuu palveluverkkoselvityksen mukaiseen aluemalliin. Myllypellon koulun tarveselvitys valmistui alkuvuodesta 2024. Kaavatyötä edistetään samanaikaisesti koulun suunnittelun kanssa. Tavoitteena on rakentaa yhtenäiskoulu noin 700 oppilaalle. Koulun suunnittelussa huomioidaan myös Raisio-opiston ja kolmannen sektorin toiminnan tarpeet sekä tilojen iltakäyttö. Koulun arvioitu koko on noin 11 700 brm² ja suunniteltu käyttööotto on elokuussa 2028. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet koululle.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireilletulosta 29.3.2023 vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaoissa 8.4.2024.
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 10.5.2024 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)

- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 10.5-11.6.2024
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa 11.2.2025
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta (pvm) 2024 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, helmi-maaliskuussa 2025
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, kesällä 2025 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, kesällä 2025 (arvio)

2.2. Asemakaava

Asemakaavaan sisältyy yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) 4,26 ha lähivirkistysaluetta (VL) 5,39 ha ja katualuetta 3,50 ha. Y-korttelialueen rakennusoikeus on tehokkuusluku $e=0.5$ (=21 296 m²). Lähivirkistysalueelle saa rakentaa huoltorakennuksia yhteensä enintään 500 k-m². Rakennusoikeus on siten yhteensä 21 796 k-m².

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja tontti on muodostettu. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomioita rakentamisaikaiseen hulevesien hallintaan. Yleisten rakennusten korttelialueelle on tarkoitus toteuttaa yhtenäiskoulu. Ennen koulun toiminnan aloittamista tulee lähiympäristön kevyen liikenteen verkostoa täydentää rakentamalla yhtenäinen kevyen liikenteen väylä myös Raisionkaaren länsipuolelle.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja ympäristö

Suunnitteluala on kokoojakatujen (Raisionkaari ja Raisiontie) rajaama tasainen peltoalue, jonka halkaisee pohjois-eteläsuunnassa Kuuanoja. Kuuanoja saa alkunsa Petäsmäen alueelta ja laskee lopulta Piuhanojan kautta Raisionlahteen.

Suunnittelualan länsiosassa ja eteläreunassa Raisiontiehen rajautuen on kaksi pienialaista kalliokumpareita, joissa kasvaa harvakseltaan puustoa. Alueen itäreunaan Raisionkaaren varteen on toteutettu asfaltoitu pysäköintialue lähinnä Raisionkaaren itäpuolella sijaitsevat puutarhamyymälän käyttöön. Raisionkaaren ja Takapellonkadun risteysalueen kaakkoispuoli on nurmikkoa.

Luonto ja luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin viljeltyä peltoaluetta, jossa ei ole luonnonympäristön arvoja. Kuuanojan ympäristö sisältyy Raision puoroinventoinnit ja Järvenniityn alueen luontoselvitys – selvitykseen (Sweco, 18.12.2024). Suunnitteluala (Raisiontien reunasta Luhtaniityntielle) Kuuanojan uoma reunustaa pellot ja idässä lähellä kulkee Raisionkaari. Virtaus on hitaan tasainen ja uoma tekee todella loivaa mutkaa ollen

paikoitellen hyvin suora. Uoman pohja on savea ja vesi paikoin limaista. Leveys vaihtelee 1–5 metrin välillä, mutta suurin osa uomasta on 2–3 metriä leveä. Loppupäässä uoman valloittava laji vaihtuu alkupään osmankäämistä järviruokoon. Lehtipuut ja pensaikko tuovat pientä varjoisuutta mutta vain paikoittain. Uoman jaksossa kasvaa paikoin mm. tuomea, mäntyä, pihlajaa ja kiiltopajua. Vaikkei veden syvyys ole kuin noin 50 cm, on uoma itsessään koko matkalta merkittävän syvä, eli veden tason noustessa tulvavaraa on pari metriä. Luhtaniityntietä lähellä uoman vieressä kasvaa myös komealupiinia ja jättipalsamia. Alueen luontoarvo on selvityksen mukaan suunnittelualueen osalla matala.

Lähes koko suunnittelualue on Kuuanojan hulevesitulva-alue (SYKE, alustava hulevesikartta 2023). Suunnittelun pohjaksi on laadittu selvitys rakentamisen vaikutuksesta hulevesien hallintaan (Myllypellon koulun rakentamisen vaikutus hulevesien hallinnan tarpeeseen, Sweco, 8.4.2024). Tulevissa maankäytön muutoksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota virtaamien muutoksiin. Selvityksessä laskettiin hulevesivirtaamat ja -kertymät, kun nyt oleva peltomainen alue muuttuu rakennetuiksi pinnoiksi. Lähtökohtana on, ettei kohteen hulevesitase muutu, eli purkuvirtaama määritetään luonnontilan mukaan. Selvityksen sadetapahtumina käytettiin 1/1a, 1/5a, 1/10a toistuvia sateita. Tulvatarkastelu tehtiin sadetapahtumalla 1/100a ja esitettiin, minne vesi luontaisesti virtaa. Laskennallinen viivytystarve Myllypellon koulun alueelle on 1/1 a sateella mitoitettuna 164 m³ ja 1/5 a sateella mitoitettuna 440 m³. Laskennallinen viivytystarve lähivirkistysalueelle on 1/1 a sateella mitoitettuna 9 m³ ja 1/5 a sateella mitoitettuna 99 m³. Myllypellon koulun henkesuunnittelun yhteydessä laaditaan tarkempi alueellinen hulevesiselvitys- ja suunnitelma. Työ on käynnistetty alkuvuodesta 2025.

Rakennettu ympäristö ja muinaismuistot

Välittömästi Raisiontien eteläpuolella sijaitsevat Raision tehtaot. Koulun tontin eteläpuolella on matalia tehdasrakennuksia. Tehtaan korkeat ja kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvät osat sijoittuvat koulun lounaispuolelle. Raision tehtaot ovat ympäristössä kauas näkyvä alueen maamerkki. Suunnittelualueen itäpuolella on Pirilän kukkatalon lasiset kasvihuoneet. Muuten lähiympäristö koostuu lähinnä pientaloasutuksesta. Raisiontien katutila on bulevardimainen puustoistutuksineen. Alueella ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita.

Alueen muinaismuistoista on tehty arkeologinen tarkastus keväällä 2024 (Raision museokeskus Harkko / Jari Näränen, 13.5.2024). Tarkastus kohdistui noin 1,3 hehtaarin suuruiselle alueelle pellon eteläosaan, josta kaikki metallilöydöt ovat peräisin. Lisäksi tarkastettiin alueella olevat kalliosaarekkeet. Tarkastus tehtiin ottamalla maakairalla näytteitä ja raaputtamalla otos-luonteisesti pellon pintaa esiin lastalla harvan kasvillisuuden alta. Pelolta otetuista maanäytteistä ei ilmennyt mitään merkkejä kulttuurikerroksesta. Löytöinä pellon pinnalta tuli pääasiassa erilaisia tiilen paloja ja mahdollisesti kaksi palaa karkeatekoista rautakautista keramiikkaa. Palat löytyivät pellon eteläreunassa olevan kalliojaljastuman länsipuolelta.

Pellon länsiosassa olevalla kallioisen saarekkeen reunassa on erilaisia peltoraunioiksi tulkittavia kivirakenteita. Kalliosaarekkeen laella on myös yksi epämääräinen kivirakenne, joka saattaa olla ison kiven lohkomisesta muodostunut. Maakairauksissa

kalliosaarekkeelta tuli vain normaalia maata, jossa ei ollut mitään merkkejä kulttuurikerroksesta.

Pellon eteläreunassa olevan kalliopaljastuman itäreunasta tuli kairauksessa viitteitä likamaasta melko pieneltä, tasaiselta alueelta. Raisiontietä tai sen vieressä kulkevaa pyörätietä tehtäessä on osa kalliosta louhittu pois. Vanhojen ilmakuvien perusteella kalliosta saarekkeesta on hävitetty yli puolet. Koska metallinetsinnässä löydetty metalliesineet keskittyvät kalliosaarekkeen tuntumaan ja kallionlaelta saatujen kairausnäytteiden perusteella on mahdollista, että kalliosaarekkeella on voinut olla kiinteä muinaisjäännös, joka hyvin suurelta osin on tuhoutunut tienteon yhteydessä. Pellolta löydetty metalliesineet ja keramiikan palat olisivat siten peräisin kalliosaarekkeelta.

Maaperä ja pinnanmuodot

Suunnittelualan maaperä on pääosin savea. Maaston korkeusasema on noin 7 metriä merenpinnan yläpuolella ja viettää aavistuksen etelän suuntaan. Ympäröivät kadut (Raisiontie ja Raisionkaari) sijaitsevat hieman maaston pintaa korkeammalla.

Yhdyskuntatekniset verkostot ja ympäristöhäiriöt

Raisiontie ja Raisionkaari ovat kokoojkatuja. Raisiontie on keskeinen joukkoliikenneakseli, jota pitkin kulkevat myös seudulliset bussit Naantaliin, Turkuun, Lietoon ja Kaarinaan. Raisionkaari on erityiskuljetusten reitti. Liikennemääriä on selvitetty mm. E18 Turun kehätien tiesuunnitelman yhteydessä. Selvityksen mukaan Raisiontien nykyinen liikennemäärä on 12 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennustetilanne perustuu nykyiseen liikenneverkkoon ja sen mukaan Raisiontien liikennemäärä on vuonna 2040 noin 15 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta päiväajan osuus on 90% ja raskaan liikenteen osuus 5%.

Kunnallistekniset verkostot sijoittuvat suunnittelualan eteläosaan ja ympäröivien katujen alle.

Raisiontien ja Raisionkaaren liikenne aiheuttaa melua suunnittelualueelle. Myllypellon koulun hankesuunnittelun lähtötiedoksi on laadittu selvitys liikennemelusta (Myllypellon koulun liikennemeluseelvitys, A-insinöörit Oy, 9.12.2024). Selvityksen mukaan liikennemelualue ulottuu Raisiontien katualan reunasta noin 45 metriä ja Raisionkaaren katualan reunasta noin 20 metriä suunnittelualueelle. Raision tehtaiden ympäristömelusta on laadittu selvitys (Raision tehdasalueen ympäristömeluseelvityksen päivitys, A-insinöörit Oy, 7.11.2024). Selvityksen mukaan Raision tehdasalueen melu ulottuu suunnittelualueelle ainoastaan päiväaikaan ja hyvin kapealle alueelle suunnittelualan eteläosaan Raisiontien varteen.

Alueella ei ole tiedossa tai syytä epäillä maaperän pilaantumista. Lähiympäristön asukkailla on tullut ilmoituksia Raision tehtaiden aiheuttamasta hajuhaitasta. Tehtaille on asennettu hajuntorjuntalaitteet vuoden 2023 loppupuolella. Rehutehtaan hajunhallintasuunnitelma on ollut lausunnoilla loppuvuodesta 2024.

3.1.2. Maanomistus

Suunnittelualan alue on pääosin Raision kaupungin omistuksessa. Raisiontien alue on valtion omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Tavoitteissa edellytetään mm. seuraavaa:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

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

Tehokas liikennejärjestelmä:

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

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

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

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

3.2.2. Maakuntakaava ja Rakennemalli

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

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK): Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Lisäksi suunnittelualaue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueen rajauksen sisälle:

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK): Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

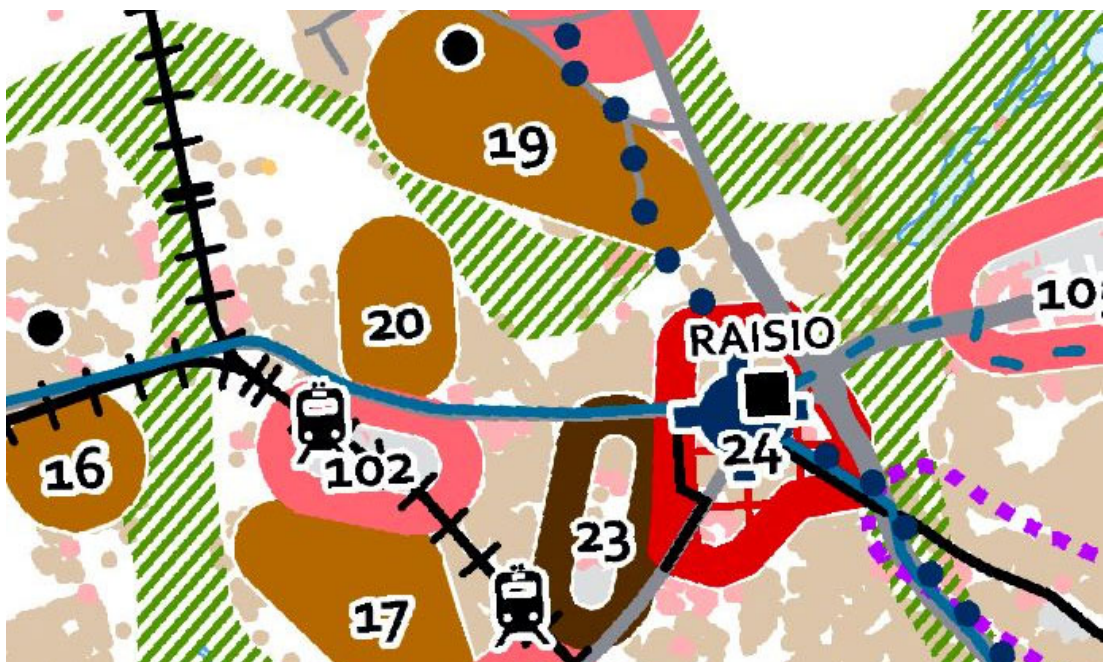
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvalet on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa suoja- tai konsultointivyöhykkeen sisälle (Raisioagro Oy):

SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke.



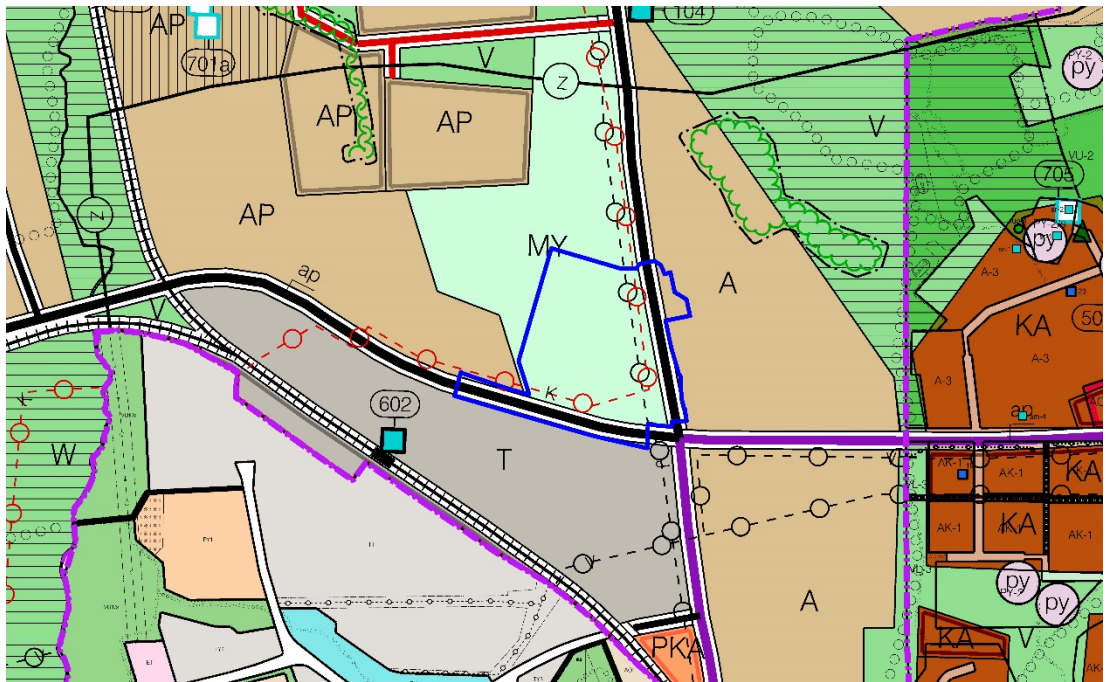
Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue on osa aluetta 20: Pirilä, uusi tiivis pientaloalue. Tavoiteltu asukasmäärän lisäys on 600 henkilöä vuoteen 2025 mennessä ja 600 henkilöä vuosina 2025-2035. Tavoitteellinen aluetehokkuus on 0,2 ja uusi kerrosala 60 000 km². Liikenteen kehittämistoimenpiteenä on runkobussilinja Naantaliin. Turun kaupunkiseudun rakennemallin päivittämissä on käynnistetty.



3.2.3. Raision yleiskaava 2020

Suunnittelualueella on voimassa Raision yleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2004. Yleiskaavassa alue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia haittaamatta ympäristöarvojen säilymistä. Alueen itä- ja eteläreunassa on aluevaraus maanalaiselle jätevesilinjalle ja eteläreunassa on lisäksi varaus kaukolämmölle.

Raisionkaaren itäpuolinen alue on pääkäytöltään asumisen aluetta (A). Alue on pääasiassa täydentävä. Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, tehokkaasti rakennettavia ja viihtyisiä asuntoryhmiä viheralueineen kaupunkikuvaa parantaen. Alueelle saa sijoittaa myös työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemukseltaan asumisen yhteyteen.



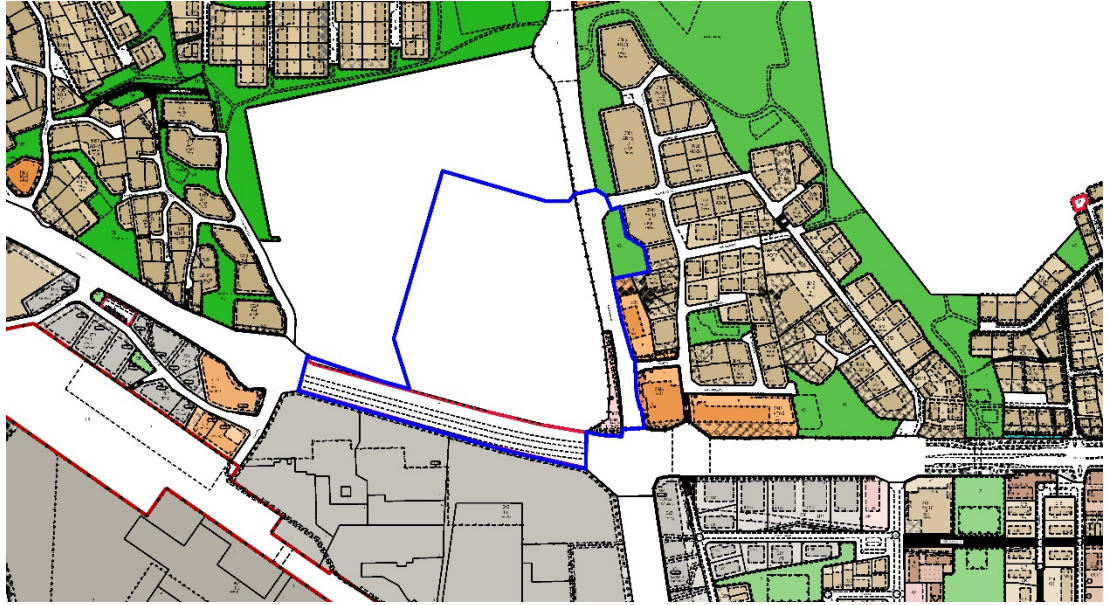
3.2.4. Asemakaava

Alueen itäreunassa on voimassa Pirilän kukkatalon asemakaava (kaavatunnus 3:53). Siinä Raisionkaareen rajoittuva kapea maa-alue on autopaikkojen korttelialuetta (AP-21). Autopaikkoja voidaan käyttää yleiseen tarkoitukseen myyntiaikojen ulkopuolella. Aluetta ei saa aidata. Alue on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Alueen eteläreunassa on voimassa Keskuslähiön rakennuskaava (kaavatunnus RK-01). Siinä Raisiontie on tieliikennealuetta.

Raisionkaaren länsipuolella on voimassa Kuuan asemakaava (kaavatunnus 3:27). Siinä Raisionkaaren ja Takapellonkadun risteyksen kaakkoispuolella on lähivirkistysalue (VL).

Muu osa alueesta on asemakaavoittamatonta.



3.2.5. Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2022. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on vireillä.

3.2.6. Pohjakartta

Pohjakartta on Raision kaupungin mittauspalveluiden laatima. Pohjakartta täyttää JHS 185 suositukset.

Raision kaupunki siirtyi N2000 –korkeusjärjestelmään 1.1.2016. Korkeuskäyrien luonnin lähtöaineistona on käytetty korkeusmallia, jonka ruutukoko on 2 m x 2 m ja korkeustiedon tarkkuus 0,3 metriä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö laaditaan Raision kaupungin aloitteesta.

4.2. Osalliset ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

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

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin toimielimet: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, alueen kunnallistekniset

toimijat (Raision Vesi Oy, Caruna Oy), kansalaisjärjestöt ja yhdistykset sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (Turun museokeskus) ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos.

Kaavan valmistelee Raision kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski ja valmisteluvaiheessa suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

4.2.2. Vireilletulo

Kaavamuutoshanke on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 29.3.2023.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 8.4.2024, sekä lähetettiin sähköisesti Varsinais-Suomen Ely -keskukseen. Ilmoitus hankkeesta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja naapureille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisin käytännöin 10.5-11.6.2024. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy, Raision Vesi Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, TUKES (turvallisuus- ja kemikaalivirasto), Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus. Lisäksi yksityishenkilö ja lähiympäristön yritys jättivät mielipiteen. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Liite 1 kaavaluonnoksen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan on tehty seuraavat tarkennukset:

- kaavamääräyksiin on lisätty mahdollisuus sijoittaa puistomuuntamo joko Y-korttelialueelle tai lähivirkistysalueelle.
- kaavamääräyksiin lisätään: "Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Viivytyrakenteen purkuvirtaaman tulee vastata luonnontilaista" ja "Vähintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta tulee säilyttää viheralueena tai muutoin vettä läpäisevänä alueena. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma."
- Raisiontie sisällytetään kaava-alueeseen ja merkitään kaduksi.
- Kaava-alueen lounaiskulmassa kaavan rajaus tarkennetaan siten, että kaava-alue on kokonaisuudessaan Raision kaupungin omistamalla alueella.
- VL-alueella huoltorakennusten etäisyys tarkennetaan "asemakaavoittamattoman alueen tai eri käyttötarkoituksen alueen rajasta".

Lisäksi kaavaan on tarkennettu:

- Y-korttelialueen korttelinraja ja rakennusalan raja on siirretty kauemmas Kuuanojasta. Korttelinrajan etäisyys Kuuanojan keskilinjasta on vähintään 10m.

- Raisionkaaren ja Takapellonkadun katualueella varaudutaan kiertoliittymän rakentamiseen. Sen mahdollistamiseksi katualuetta on laajennettu. Risteyksen kaakkoispuolinen VL-alue on lisätty kaava-alueeseen. Kaava-alueita on supistettu suunnittelualueen pohjoisosassa.

Kaavaluonnoksesta on pidetty neuvottelu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa 29.10.2024 klo 12:30-14:30 Raision kaupungintalolla / teams:in välityksellä. Neuvottelusta on laadittu muistio. Neuvottelussa keskusteltiin mm. selvitystarpeita, ympäristöhaittojen huomioimisesta ja kaavaluonnoksesta annetun lausunnon sisällöstä.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Raision Sivistyskeskus on toteuttanut palveluverkkoselvityksen, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt marraskuussa 2019. Sivistyslautakunta on keväällä 2020 tehnyt päätökset palveluverkkoselvityksen mukaisten muutosten käyttöönotosta Raision kasvatuksen ja koulutuksen järjestämisessä. Sivistyslautakunta on keväällä 2020 päättänyt myös palveluverkkoselvityksen mukaisen aluemallin käyttöönotosta. Aluemalli toteutuu kahden alueen lähikouluperiaatteena. Osana palveluverkkoa Vaisaaren koulun välittömään läheisyyteen on rakentumassa Tiedonpuiston koulu, joka valmistuessaan palvelee kahden vuoden ajan väliaikaisesti koko perusopetuksen 7.–9. luokkien kouluna, kunnes Myllypellon koulu valmistuu ja voidaan siirtyä päätetyn mallin mukaisesti 0.–4. luokkien alakouluihin ja kahteen 5.–9. luokkien yhtenäiskouluun.

Myllypellon koulun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden yhtenäiskoulun rakentaminen. Asemakaava laaditaan määräyksiltään väljänä, jolloin aluetta voidaan kehittää tulevaisuudessa monipuolisena julkisten palveluiden alueena. Raision kouluverkon kehittäminen perustuu palveluverkkoselvityksen mukaiseen aluemalliin. Myllypellon koulun tarveselvitys valmistui alkuvuodesta 2024. Kaavatyötä edistetään samanaikaisesti koulun suunnittelun kanssa. Tavoitteena on rakentaa yhtenäiskoulu noin 700 oppilaalle. Koulun suunnittelussa huomioidaan myös Raisio-opiston ja kolmannen sektorin toiminnan tarpeet sekä tilojen iltakäyttö. Koulun arvioitu koko on noin 11 700 brm² ja suunniteltu käyttöönto on elokuussa 2028. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet koululle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Raisionkaaren, Raisiontien ja Kuuanonjan rajaama alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), johon rakennetaan uusi yhtenäiskoulu. Koulun tarvitsemat palloilukentät voidaan rakentaa joko koulun tontille tai Kuuanonjan länsipuoliselle lähivirkistysalueelle. Raisionkaaren katualuetta levennetään siten, että kadun länsireunaan on mahdollista rakentaa kevyen liikenteen väylä, saattoliikenteen

pysäköintitaskuja sekä kiertoliittymä Takapellonkadun risteykseen. Raisiontie muutetaan kaduksi.

5.1.1. Mitoitus

Rakennusoikeus on $e=0.5$ (21 296 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku on IV. Lisäksi virkistysalueelle saa rakentaa 1-kerroksisia huoltorakennuksia yhteensä enintään 500 k-m².

Raision rakennusjärjestyksen mukaan polkupyöräpaikkoja on toteutettava oppilaitoksille 1 pyöräpaikka kolmea oppilasta kohti, mikä tarkoittaa noin 230 polkupyöräpaikan toteuttamista. Rakennusjärjestyksen päivittäminen on vireillä. Uudessa rakennusjärjestyksessä on tarkoitus päivittää polkupyöräpaikkoja koskevia määräyksiä. Polkupyöräpaikkojen määrä tarkennetaan Myllypellon koulun hankesuunnitteluvaiheessa, ja se on todennäköisesti rakennusjärjestyksessä edellytettyä suurempi (1 pyöräpaikka kahta oppilasta kohti). Polkupyöräpaikoista pääosa tulee olla runkolukittavia ja ainakin osa myös katettuja. Kaupunki pyrkii edistämään henkilökunnan työmatkapyöräilyä, jolloin polkupyörille tulisi olla erillinen lukittava säilytystila. Autopaikkoja on yleensä edellytetty asemakaavamääräyksissä kouluille noin 1ap/ 100 k-m² kohti. Käytännössä se tarkoittaa yhtenäiskoulun osalta 100 autopaikan toteuttamista.

Raisionkaaren katualueen mitoituksessa on huomioitu se, että Raisionkaari on erikoiskuljetusreitti.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Kaavaan sisältyy yleisten rakennusten korttelialuetta 4.26 ha, lähivirkistysaluetta (VL) 5.39 ha ja katualuetta 3.50 ha.

Liite 2: Tilastolomake

5.3. Kaavan vaikutukset

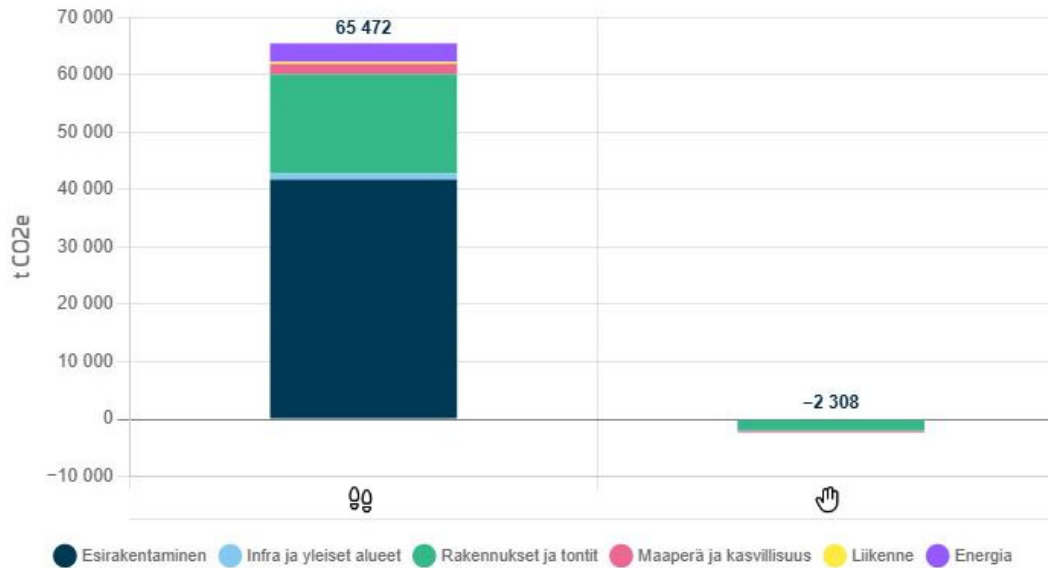
Kaavan vaikutuksia on arvioitu Sitowisen Planect – työkalulla (alla olevat kaaviot).

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Suunnittelualue on Raision yleiskaavassa alue maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Avoin maisematila on huomioitu kaavamuutoksessa siten, että Kuuanojan varteen jää leveä viherakseli, joka säilytetään avoimena. Avoimen maisematilan päätteeksi on Raision tehtaalla. Kaupunkikuvallisesti suunnittelualueelle sopivat hyvin monenlaiset rakennukset ja erilaiset massoitteluvaihtoehdot. Uuden koulurakennuksen arkkitehtuurissa tulee huomioida sen keskeinen ja näkyvä sijainti kokoojakatujen (Raisionkaaren ja Raisiontien) risteyskohdassa. Arkkitehtuurin tulee olla koululaisen ja jalankulkijan mittakaavan huomioivaa, kutsuvaa ja tyylikästä. Koulurakennuksen tulee korostaa avoimen maisematilan luonnetta.

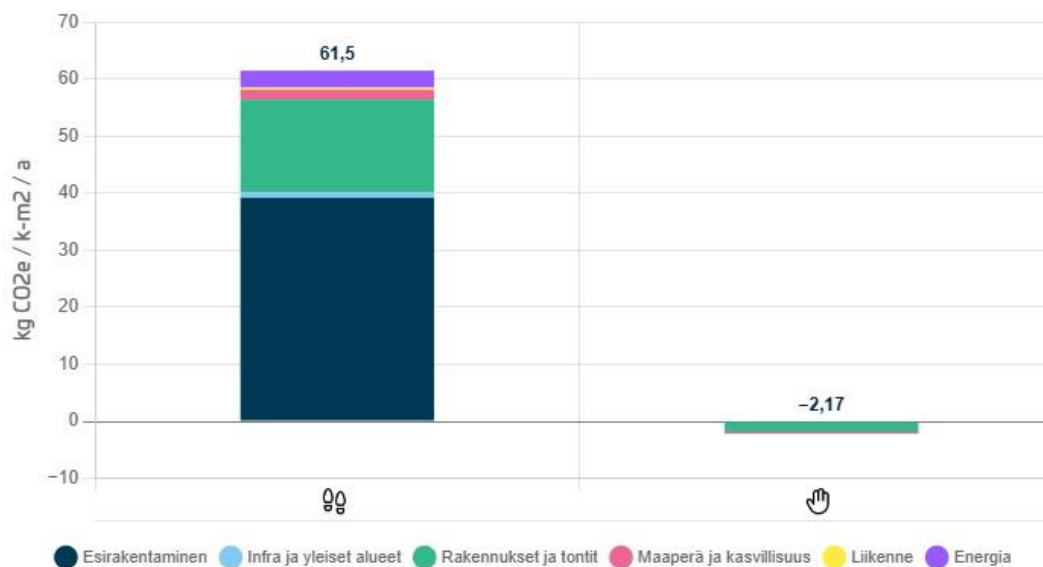
Alueen maaperä on rakennettavuudeltaan heikkoa. Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat esirakentaminen ja rakennusten sekä tonttien rakentaminen ja ylläpito:

Tulosten yhteenveto



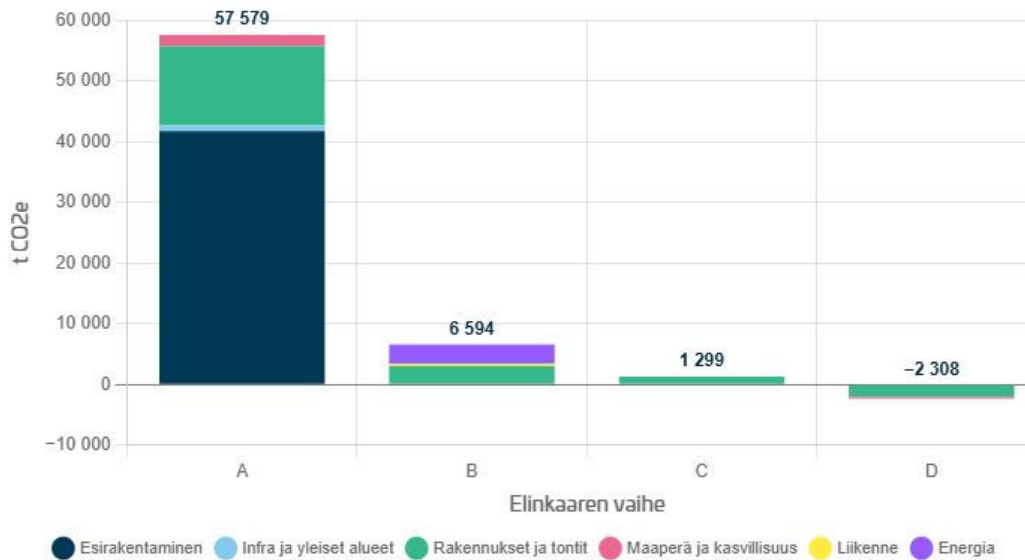
Sama taulukko kerrosalaan suhteutettuna vuotta kohti:

Tulosten yhteenveto



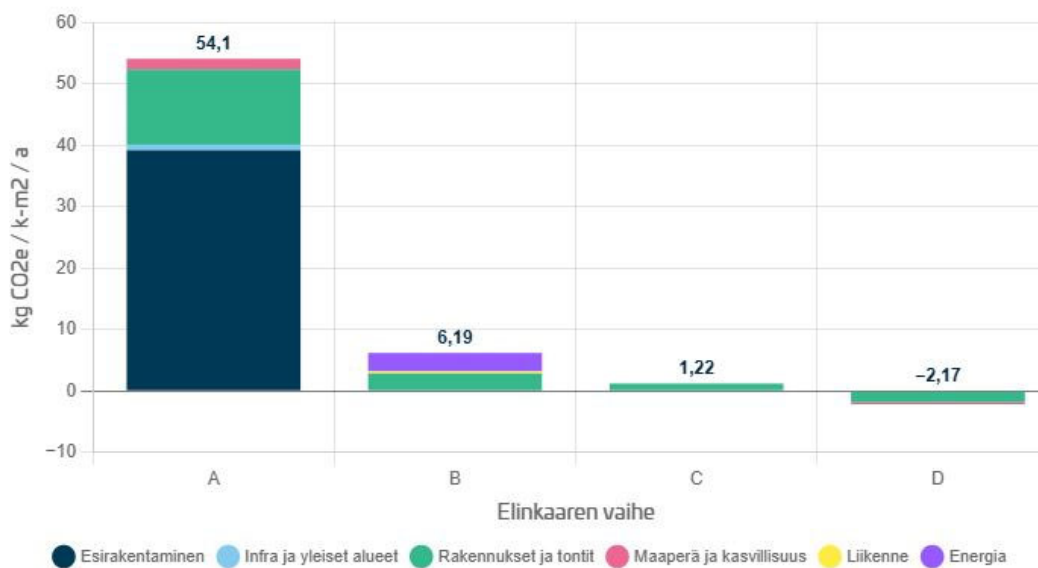
Hiilijalanjälki elinkaarivaiheittain:

Tulokset elinkaarivaiheittain



Hiilijalanjälki elinkaarivaiheittain kerrosalaan suhteutettuna vuotta kohti:

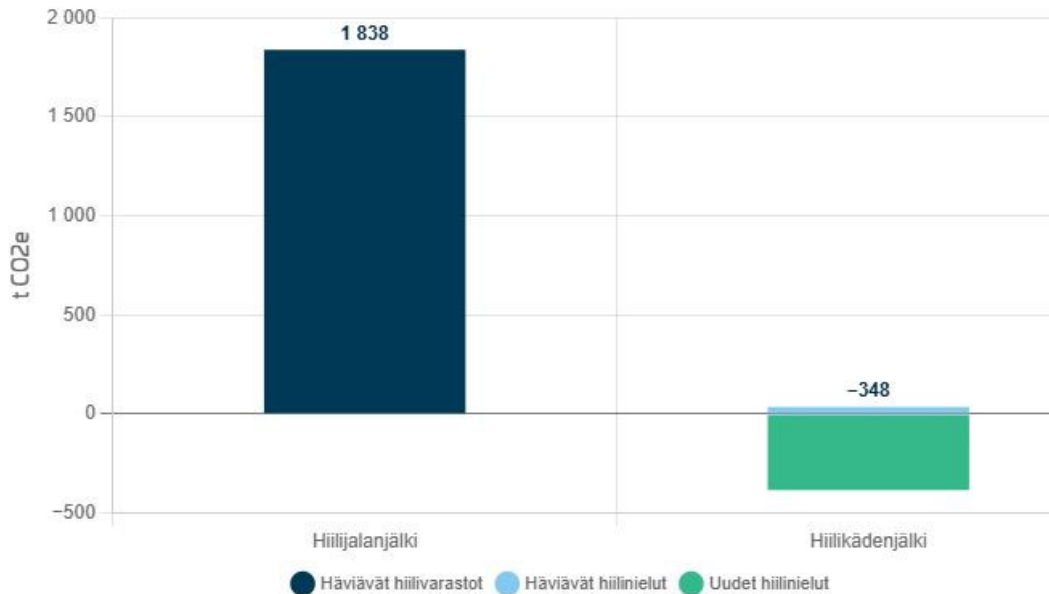
Tulokset elinkaarivaiheittain



5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

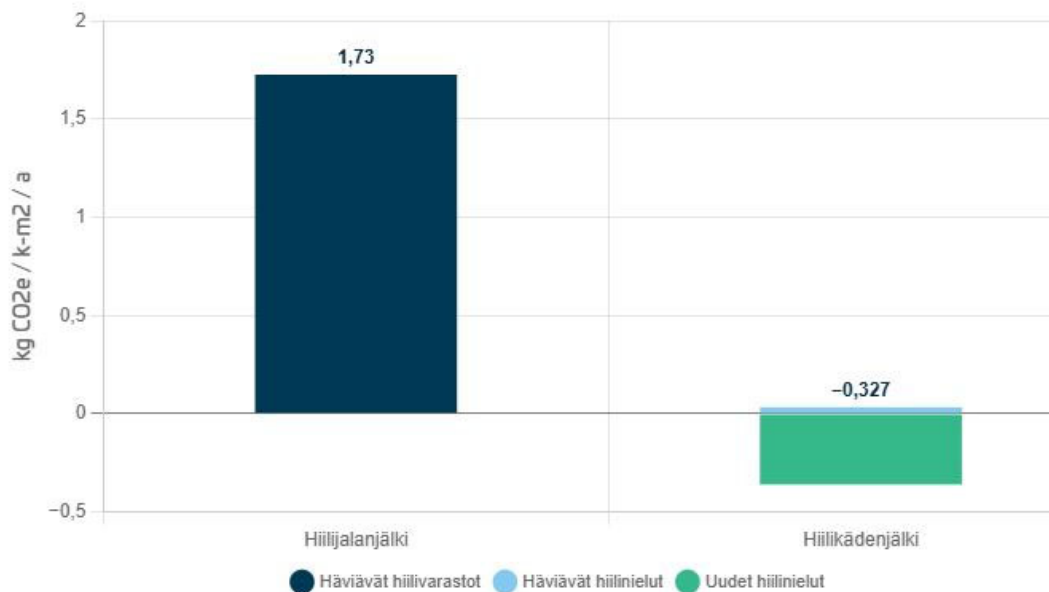
Kaava-alueella ei sijoitu inventoituja luonnonympäristön arvoja tai luonnontilassa olevaa ympäristöä lukuun ottamatta kahta pientä kalliokumpareta sekä Kuuanojan vartta. Kalliokumpareet on kaavassa merkitty säilytettäväksi. Kuuanojan lähiympäristön luonnonympäristön arvo on matala. Kaavaratkaisulla ei siten heikennetä luonnon tai luonnonympäristön arvoja tai luonnon monimuotoisuutta. Varsinainen suunnittelualue on nykyisin viljeltyä peltoa, ja kasvullinen ala vähenee

noin 9 hehtaaria. Rakentaminen vähentää maaperän hiilivarastoja. Maaperän ja kasvillisuuden tulosten yhteenveto:



Maaperän ja kasvillisuuden tulos kerrosalaan suhteutettuna vuotta kohti:

Tulosten yhteenveto



5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin

Myllypellon koulu on ajoneuvoliikenteellä helposti saavuttavissa kaikista tulosuunnista ja myös ympäristökunnista. Kaavatyön yhteydessä on laadittu liikenteen toimivuustarkastelu Raisionkaaren ja Raisiontien liittymässä (Destia, 30.1.2025). Selvityksessä on huomioitu uuden koulun ja uuden noin 1500 asukkaan asuinalueen rakentaminen Pirilänlaakson alueelle. Selvityksen johtopäätökset ovat:

Liikenteellinen toimivuus

- Liikenteellinen toimivuus nykyisillä liikennemäärillä on hyvä. Liikenne on sujuvaa, eikä ruuhkia esiinny. Satunnaiset jonot purkautuvat yhden valokierron aikana.
- Liikenteellinen toimivuus ennustetilanteessa on hyvä/tyydyttävä. Liikenne on melko sujuvaa, ja vain satunnaisia ruuhkia esiintyy. Satunnaiset jonot purkautuvat yhden valokierron aikana. Viivytykset ja jonoutuminen kasvavat vain hieman nykytilanteeseen nähden ja säilyvät maltillisella tasolla.
- Liikenteellinen toimivuus herkkyytarkastelussa on hyvä/tyydyttävä. Liikenne on melko sujuvaa, ja vain satunnaisia ruuhkia esiintyy. Satunnaiset jonot purkautuvat yhden valokierron aikana. Viivytykset ja jonoutuminen kasvavat vain hieman nykytilanteeseen nähden ja säilyvät maltillisella tasolla.
- Tarkastelun perusteella uusi maankäyttö ei aiheuta ongelmia liittymän toimivuudelle.
- Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet on arvioitu riittäviksi ja turvallisiksi liittymän läheisyydessä.

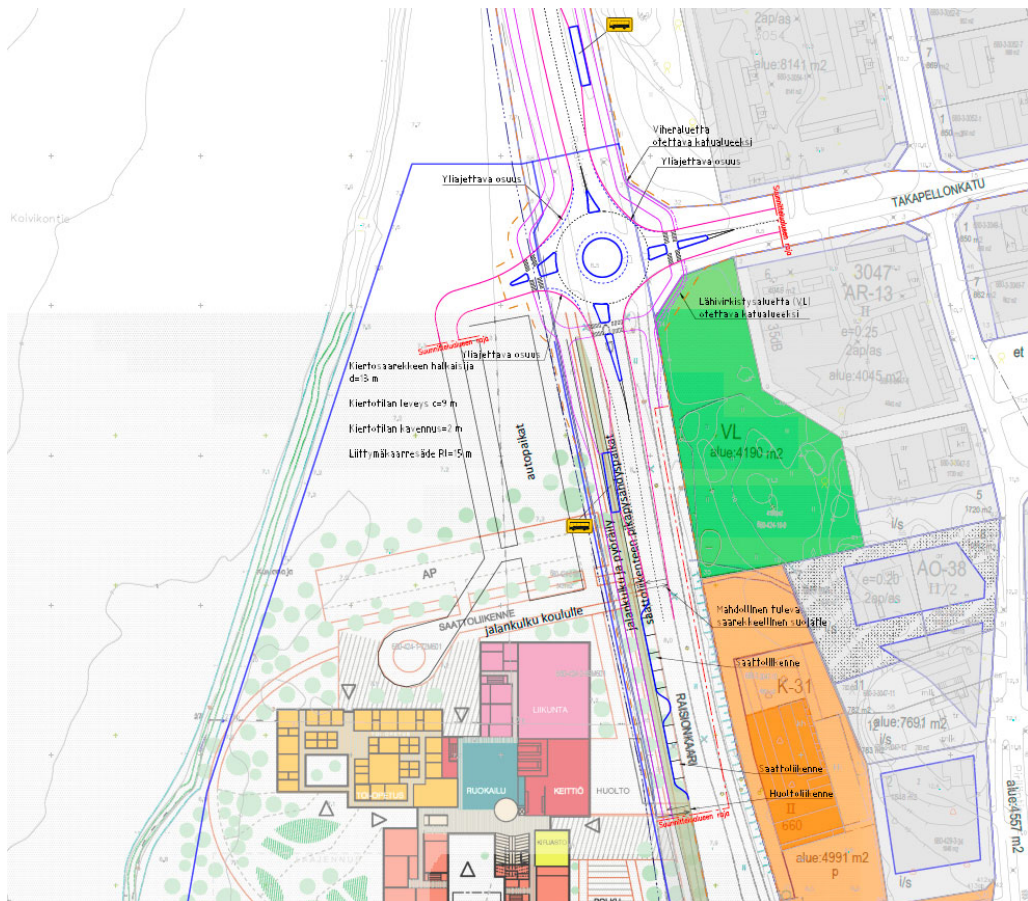
Liikennejärjestelyjen kehittämissuositukset

- Liittymän kaistajärjestelyt ovat riittävät myös herkkyytarkastelun liikennemäärillä. Liikennevalojen ajoitukset ja ilmaisinjärjestelyt kannattaa tarkastella maankäytön muutosten yhteydessä. Niitä kehittämällä liittymän toimivuutta on mahdollista parantaa.
- Liittymän muuttaminen kiertoliittymäksi on liikennemäärien puolesta arvioitu mahdolliseksi. Raisiontien poikkileikkaus on 2+2 kaistainen, joten yksikaistainen kiertoliittymä soveltuu heikosti olemassa olevaan liikenneympäristöön. Yksikaistaisen kiertoliittymän liikenteen välityskyky on pienempi kuin nykyisellä liikennevalo-ohjatulla liittymällä.
- Jonoutuminen ei estä koulun liittymän sijoittamista Piriläntien liittymän kohdalle. Koulun liittymän sijoittaminen kauemmas Raisiontie-Raisionkaari liittymästä vähentää kuitenkin liittymien häiriöherkkyyttä.
- Suosittelemme koulun liittymän sijoittamista Takapellonkadun liittymän kohdalle aiemmin laaditun suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman mukainen järjestely on myös saattoliikenteen ja liikenneturvallisuuden kannalta parempi vaihtoehto.

Raisiontie on alueellinen joukkoliikenneakseli. Seudullisen liikenteen bussit 6 ja 7 ja lisäksi Raision linjat R1 ja R2 kulkevat Raisiontietä. Lähin bussipysäkki sijaitsee Raisiontien varressa noin 130 metriä Raisiontien ja Raisionkaaren risteyksestä itään. Myllypellon koulun oppilaat saapuvat pääsääntöisesti Kerttulasta, Kaanaalta, Tahviosta ja Tikanmaalta. Valtaosa oppilaista saapuu kouluun omatoimisesti polkupyörällä tai kävellen. Raisionkaaren varressa on kevyen liikenteen väylä tien itäreunassa. Kaavassa on varauduttu kevyen liikenteen verkoston täydentämiseen myös Raisionkaaren länsireunaan. Raisiontien molemmin puolin on kevyen liikenteen väylät. Raisiontien alikulku sijoittuu välittömästi Raisionkaaren risteuksen itäpuolelle. Raisionkaaren yli on liikennevalo-ohjattu suojatie. Alueen lähiympäristössä on pääosin kattavat kevyen liikenteen yhteydet. Kevyen liikenteen verkostoa tulee kuitenkin kehittää Kaanaan / Tahvion suunnasta saavuttaessa. Nykytilanteessa Myllypellon koululle lounaan suunnalta tulevat oppilaat käyttäisivät todennäköisesti Isovuorentietä, joka on kapea sorapäällysteinen yksityistie. Kulkuyhteys tulee

ratkaistavaksi Raisonlahden koulun suunnittelun yhteydessä. Raisonlahden koulun kaavatyö on tullut vireille vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa ja tarveselvityksen laatiminen on käynnistetty. Valmisteilla olevassa Raison kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmassa kehittämiskohteiksi on nostettu yhteydet asemavarauksille Petäsmäen ja Kallasten välillä sekä Raison tehtaiden ympäristössä.

Koulun saattoliikenteen järjestelyistä on laadittu erillinen suunnitelma (Takapellonkadun liikenneympyrätarkastelu – raportti ja suunnitelma, Afry, 3.6.2024). Koulu suunnitellaan siten, että keskeisistä tulosuunnista on turvalliset, sujuvat ja yhtenäiset kevyen liikenteen yhteydet koulun pihalle ja sisäänkäynneille. Lähtökohtana on, että huoltoliikenne ei risteä piha-alueella kevyen liikenteen kanssa. Koulun suunnittelussa noudatetaan Raison kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman tavoitteita. Suunnitelman mukaan saattoliikenteen pikapysäköintitaskut rakennetaan Raisonkaaren varteen. Takapellonkadun risteykseen rakennetaan kiertoliittymä, josta on ajo myös koulun pysäköintipaikoikoille. Kiertoliittymä mahdollistaa saattoliikenteen autojen turvallisen kääntymisen Raisonkaarella. Suunnitelmaa tarkennetaan Myllypellon koulun hankesuunnitelman yhteydessä tontinkäyttösuunnitelmaa laadittaessa.



Väylävirasto laatii Turku-Uusikaupunki junaradan peruskorjaussuunnitelmaa. Suunnitelma tulee sisältämään joidenkin nykyisten vartioimattomien ylityspaikkojen sulkemisen. Raison tien ja Kustavintien välisellä osuudella on 4 ylikulkupaikkaa. Peruskorjaussuunnitelman mukaan ko. välille jää Somersojan ylityspaikka, johon on suunnitteilla kevyenliikenteen ylikulkusilta. Raison tien ja Tahvion tien vartioidut tasoristeykset tulevat säilymään. Kerrolan vartioimaton kevyenliikenteen

tasoylikäytävä poistuu peruskorjauksen yhteydessä. Junaradan peruskorjauksen ajankohdasta ei ole vielä päätöstä valtion taholta.

Kerttulan ulkoilumaastot alkavat alueen itä- ja koillispuolella noin 500 metrin päässä. Kerttulan liikuntahallit sijaitsevat linnuntietä noin 1 km etäisyydellä. Kevyen liikenteen verkkoa käyttäen etäisyys on yli 2 km, mikä on kävellen noin 30 min ja polkupyörällä alle 10 min. Etäisyyttä voidaan nopeuttaa ja lyhentää kehittämällä alueiden välisessä metsässä olevaa polkuverkostoa. Alueen välittömään läheisyyteen sijoittuu niukasti opetustoimintaa tukevia kulttuuripalveluja. Toisaalta Raision keskustan palvelut ja kulttuuritoiminnat sijoittuvat noin 1,5 km etäisyydelle, mikä on helposti kuljettavissa kävellen tai polkupyörällä. Tiedonpuiston yhtenäiskoulu rakentuu noin 2,2 km etäisyydelle nyt suunniteltavasta koulusta. Noin puolen tunnin kävelyetäisyys mahdollistaa koulujen välisen yhteistyön.

Asemakaava antaa mahdollisuuden sijoittaa palloilukentät Kuuanojan länsipuolelle kaavoitettavalle lähivirkistysalueelle. Tällöin koulun tontille jää tilaa mahdollisille tulevaisuuden rakennushankkeille. Kentän paikka puistoalueelle voidaan suunnitella siten, että koulun pysäköinti palvelee myös palloilukentän iltakäyttäjiä. Kuuanojan yli tarvitaan siltayhteys jalankulkijoille sekä kentän huollolle. Vaihtoehtoisesti ajoyhteys voidaan toteuttaa lännestä Vähä-Piriläntien ja Koivikontien kautta.

5.3.4. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen

Asemakaavan muutos toteuttaa maakuntakaavan ja Turun seudun rakennemallin tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä. Varsinainen Myllypellon koulun tontti on yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia haittaamatta ympäristöarvojen säilymistä. Raision yleiskaava 2020 on tältä osin vanhentunut. Uuden yleiskaavan laatiminen on kaavoitusohjelmassa ohjelmoitu käynnistettäväksi vuonna 2025. Uuden yleiskaavan laatimista ohjaa voimassa oleva maakuntakaava. Myllypellon koulun asemakaavan sisältö on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Myllypellon koulun läheisyyteen sijoittuu yleiskaavan aluevarauksia pientaloasumiselle. Kaavoitusohjelmaan sisältyy koulun pohjois- ja länsipuoliset alueet (Pirilänlaakson asemakaava ja asemakaavan muutos). Kaavatyössä alueen vanha asemakaava uusitaan ottamalla huomioon maaston muodot sekä muut ympäristöominaisuudet. Samalla tutkitaan mahdollisuudet täydentää monimuotoista asuinrakentamista Vähä-Piriläntien ja Raisiontien tuntumaan. Kuuanojan ympäristöä on tarkoitus hyödyntää hulevesien hallintaan ja virkistystoimintoihin. Kaava on tullut vireille 2012. Alueen luontoarvot kartoitettiin 2013 ja luontoselvityksen päivitys valmistunee syksyllä 2024. Pirilänlaakson kaavaluonnos on kaavoitusohjelmassa aikataulutettu vuoden 2025 loppupuolelle.

Raisio Yhtymä Oy on esittänyt halukkuutensa kehittää omistamiaan rakentamattomia maa-alueita asemakaavoittamalla ne asuntorakentamista varten. Työ sisältyy kaavoitusohjelmaan tulevien vuosien kaavoituskohteena nimellä Nuorikkalan selvitysalue. Selvitysalueeseen on nyt liitetty myös Raision kaupungin omistamia alueita. Alueella voimassa oleva Nuorikkalan osayleiskaava määrittelee Raision tehtaiden eteläpuolelle sijoittuvat alueet pääosin työpaikka-alueiksi. On selvitettävä,

onko tarkoituksenmukaisinta tutkia aluerakenteen muutostarpeet osayleiskaavatasoisella kaavoituksella ennen asemakaavoitusta tai onko mahdollista laatia riittävän laajalle alueelle ja riittävän laajojen selvitysten tukemana yleiskaavaa yksityiskohtaisempi, mutta asemakaavaa yleispiirteisempi kaavarunko, jonka perusteella alueelle laaditaan vaiheittain asemakaavoja. Alueelle on laadittu Piuhanjokilaakson visio (ARCO Architecture Company), jossa esitetään kaksi eri rakentamistehokkuuksilla olevaa suunnitelmaa alueen jatkosuunnittelua pohjaksi. Kaavatyö on alustavasti ohjelmoitu aloitettavaksi vuonna 2026.

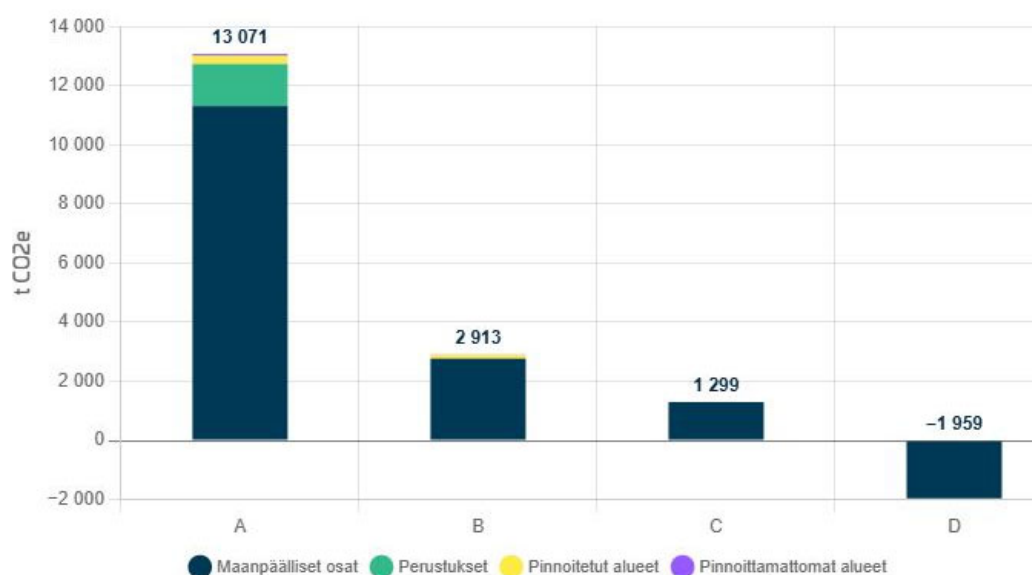
Raision kouluverkon kehittämäinen perustuu palveluverkkoselvityksen mukaiseen aluemalliin. Asemakaavan käyttötarkoitus (Y) mahdollistaa alueen kehittämisen monipuolisena julkisten toimintojen alueena. Rakennusala kattaa lähes koko korttelin, jolloin tarkemmassa suunnittelussa ja pitkällä aikavälillä alueelle voidaan kehittää useita vaihtoehtoisia ratkaisuja ja toimintoja.

5.3.5. Vaikutukset ilmastoon

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen reunaan ja hyödyntää siten olemassa olevia katu- ja yhdyskuntatekniikan verkostoja. Alue on hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen sekä julkisella liikenteellä. Suunnittelussa edistetään kestävästä elämäntavan mahdollistavia valintoja suosimalla kevyttä liikennettä ja rakentamalla kulkuverkostot yhtenäisiksi ja turvallisiksi. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varaudutaan suosimalla piholla ja pysäköintialueilla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Vähintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta tulee säilyttää viheralueena tai muutoin vettä läpäisevänä alueena. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma, jossa viivytykskapasiteetin määrittely perustuu alueelliseen hulevesiselvitykseen ja -suunnitelmaan. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Viivytyksrakenteen purkuvirtaaman tulee vastata luonnontilaista.

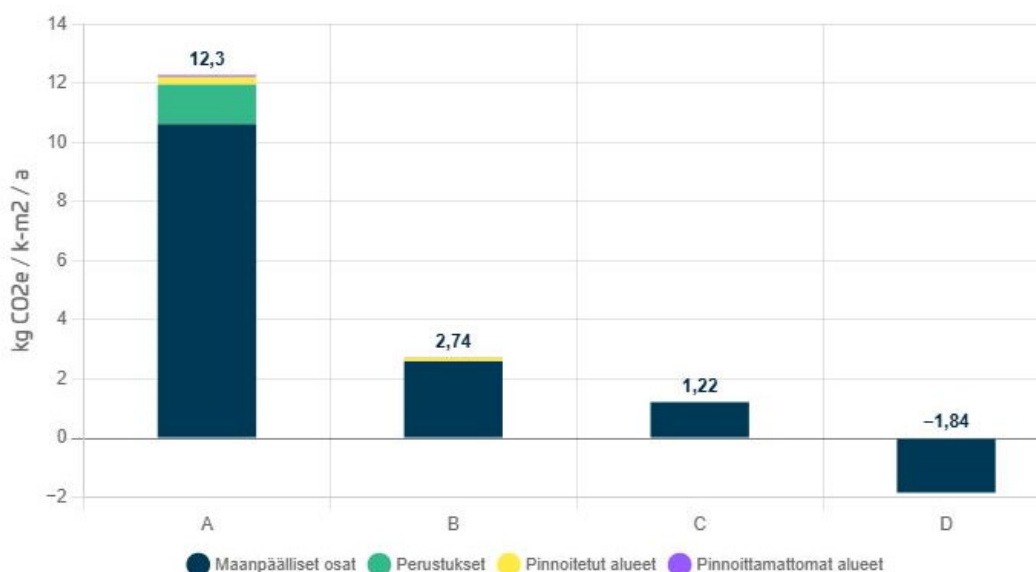
Kaava mahdollistaa uuden yhtenäiskoulun rakentamisen. Raision kaupunki ohjaa rakennushankkeita ilmastokestävyyskaavun kaupungin ilmasto-ohjelman mukaisesti. Ilmastokestävyys arvioidaan rakennushankkeen osalta tarkemmin koulun suunnittelun yhteydessä, mm. valmisteilla olevassa Myllypellon koulun hankesuunnitelmassa. Koulun hankesuunnitelmassa arvioidaan tarkemmin mm. eri lämmitysmuotojen ja runkomateriaalivaihtoehtojen ilmastovaikutuksia (kohdat 10.2 Elinkaaren hiilijalanjälkilaskelma, 10.3 Elinkaarikustannuslaskelma ja 10.4 Rakenteiden purku ja kierrätettävyys). Rakennusten aiheuttama ilmastovaikutus elinkaarivaiheittain:

Tulokset elinkaarivaiheittain



Rakennusten aiheuttama ilmastovaikutus kerrosalaan suhteutettuna vuotta kohti:

Tulokset elinkaarivaiheittain

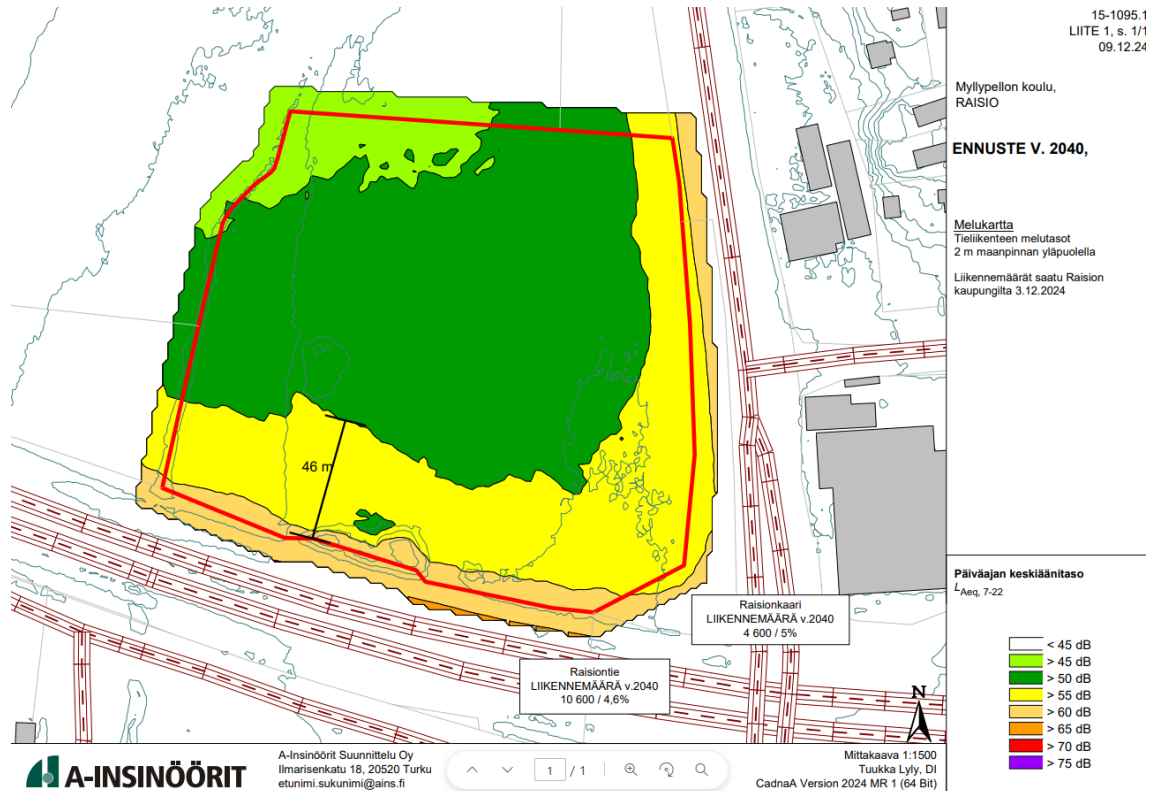


Rakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan hillitä mm. suosimalla puurakentamista, energiatehokkuusvaatimuksia kiristämällä ja paikallisesti uusiutuvan energiatuotannon avulla.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee Raision melualueella ja lisäksi Raision tehtaiden välittömässä läheisyydessä. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan melutason päiväohjearvoa 35 dB. Hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB. Sisätilan meluohjearvot voidaan saavuttaa

rakenteellisin ratkaisuin. Ulkotilojen meluohjearvot voidaan saavuttaa pihatilojen riittävällä etäisyydellä Raisiontiestä, sijoittamisella rakennukset pihatilojen melusuojaksi tai rakentamalla meluvalli osaksi pihatiloja. Meluvallin sijoittamisessa tulee huomioida tontin puolelle Raisiontien varteen sijoittuvat maanalaiset johdot, joiden päälle ei voi tehdä täyttöjä. Myllypellon koulun hankesuunnitelman yhteydessä on laadittu meluselvitys (A-insinöörit. 9.12.2024). Myös kaavamääräykset edellyttävät, että suunniteltu rakentaminen täyttää meluohjearvot.



Y-korttelialue on pinta-alaltaan laaja, mikä mahdollistaa koulun sijoittamiseen useita vaihtoehtoja. Hankesuunnitelmassa koulu on kaavailtu sijoitettavaksi korttelin keski- / pohjoisosaan. Tällöin koulu sijoittuu kauemmas ympäristöhäiriöistä (Raisiontien melu, mahdolliset hajuhaitat).

5.5. Kaavamerkinnät ja – määräykset

Y-28

Yleisten rakennusten korttelialue.

- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/100 k-m² tai vähintään käyttötarkoituksen edellyttämä määrä.
- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava rakennusjärjestyksen mukaisesti tai vähintään käyttötarkoituksen edellyttämä määrä.
- Huoltoliikenne ja ajo pysäköintipaikoille tulee järjestää niin, että niistä ei aiheudu vaaraa jalankulkijoille ja pyöräilijöille.
- Rakennukset ja ulko-oleskelualueet on suojattava liikennemelulta meluohjearvojen mukaisesti.
- Korttelialueelle sijoittuvien maanlaisten johtoverkostojen rasitealueelle ei saa tehdä suuria maanmuokkauksia kuten täyttöjä, istuttaa puita tai sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia.
- Korttelialueen pihoilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Vähintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta tulee säilyttää viheralueena tai muutoin vettä läpäisevänä alueena. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma, jossa viivytykskapasiteetin määrittely perustuu alueelliseen hulevesiselvitykseen ja -suunnitelmaan. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Viivytyksrakenteen purkuvirtaaman tulee vastata luonnontilaista.
- Y-korttelialueelle saa sijoittaa muuntamon.
- Kalliokumpareet tulee säilyttää luonnontilaisina.



Lähivirkistysalue.

- Alueelle saa sijoittaa palloilukenttiä ja lähiliikuntapaikkoja.
- Alueelle saa rakentaa 1-kerroksisia huoltorakennuksia yhteensä enintään 500 k-m².
- Liikuntapaikkojen ja huoltorakennusten tulee sijaita vähintään 20 m etäisyydellä asemakaavoittamattoman alueen tai eri käyttötarkoitusalueen rajoista.
- VL-alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.

5.6. Nimistö

Lähivirkistysalueen nimi on Myllypellon puisto. Kaavaan ei sisälly muuta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman ja tontit on muodostettu. Myllypellon koulun tarvesuunnitelmassa esitetyn aikataulun mukaan Myllypellon koulun rakentaminen aloitetaan loppuvuodesta 2025 ja koulu valmistuu vuoden 2027 lopussa. Hankesuunnitteluvaiheessa aikataulua on lykätty hieman. Koulun toiminta on tarkoitus käynnistää uudessa rakennuksessa elokuussa 2028.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisaikaiseen hulevesien hallintaan. Ennen koulun toiminnan aloittamista tulee lähiympäristön kevyen liikenteen verkostoa täydentää rakentamalla yhtenäisen kevyen liikenteen väylä myös Raisonkaaren

länsipuolelle sekä tutkia ja rakentaa turvallinen kevyen liikenteen yhteys Kaanaa-Tahvio suunnasta koululle.

Raisiossa 11. päivänä helmikuuta 2025

Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

Joonas Kärkkäinen
Maankäyttöjohtaja

Emma Kaitaa
Kaupunginarkkitehti

**Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä
sekä niihin annetut vastineet****Kaavaluonnoksen (8.4.2024) lausunnot****Caruna Oy**

24.4.2024

Kaavamuuotosalueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa ja muuntamoita. Kaavan myötä sähkökäyttö alueella kasvaa ja Caruna Oy pyytää varaamaan noin 20 m2 rakennusalan puistomuuntamo varten yleisten rakennusten korttelialueelle, mieluusti suhteellisen läheltä suunniteltua koulun rakennusala. Esimerkki puistomuuntamon sijoituksesta on liitteessä 2. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta siirron tilaajan kustannuksella.

Vastine:

Kaavamääräyksiin lisätään yleismääräys, jonka mukaan Y- ja VL-alueille saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon tarkempi sijaintipaikka ratkaistaan Myllypellon koulun suunnittelun yhteydessä. Luonteva sijoituspaikka voisi olla esimerkiksi koulun pysäköintialueen kulmassa. Myllypellon koulun hankesuunnitelmaan on kirjattu noin 20 m2 varaus muuntamolle. Muilta osin lausunnossa esitetyt näkökohdat vastaavat jo olemassa olevia käytäntöjä.

Raision Vesi Oy

15.8.2024

Myllypellon koulun kaava-alue tulee sijaitsemaan Raision Vesi Oy:n vesijohdon ja jätevesiviemärin toiminta-alueella sekä Raision kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Kaavassa huomioitava vesihuollon nykyisten ja tulevien johtojen ja laitteiden sijoitus. Kaava-alueen länsirajan läheisyydessä kulkee jätevesiviemäri, jossa on saneeraustarvetta. Raision Vesi Oy perii liittyviltä kiinteistöltä vesihuollon liittymismaksua normaalisti kulloinkin voimassa olevan liittymismaksuhinnaston mukaisesti. Kiinteistöjen tulee huolehtia hulevesien viivyttämisestä rakennusvalvonnan ohjeistusten mukaisesti ja ne tulee johtaa kiinteistöltä pois hulevesijärjestelmään haittaa aiheuttamatta. Mikäli todetaan, että maaperä on pehmeää tai painuvaa, kiinteistöjen tulee estää tonttijohtojen painuminen esim. mekaanisella stabiloinnilla tai siirtymäkiilarakenteella.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa. Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaan. Kaavoitus toivoo, että jatkossa lausunnossa eritellään tarkemmin johtorasitteet, jotka on tarve merkitä kaavaan.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

24.4.2024

Kaava-alueella olevat pelastuslaitoksen sammutusvedenottoapaikat tulee kartoittaa ja niitä tulee tarvittaessa lisätä V-S pelastuslaitoksen ja kuntien yhdessä laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaan.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa.

Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Ravintoraisio Oy:n esterilaitoksen onnettomuusriskit eivät Tukesin näkemyksen mukaan estä suunnitellun asemakaavan laatimista tai asemakaavan muutosta. Tuotantolaitoksen onnettomuuksien välittömien vaikutuksien (tulipalojen lämpösäteilyvaikutukset, räjähdysten painevaikutukset tai kemikaalivuotojen terveysvaikutukset) ei arvioida, Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella, yltävän suunnittelualueelle. Tukes huomauttaa, että koulu ja urheilukenttä ovat kemikaaliturvallisuussäännösten tarkoittamia herkkiä kohteita, jotka on erityisesti otettava huomioon tuotantolaitoksen sijoittamista koskevissa tarkasteluissa. Herkissä kohteissa on suurien ihmisjoukkojen vuoksi varauduttava pidempään toiminta-aikoihin onnettomuustilanteissa ja/tai henkilöiden suurempaan herkkyyteen kemikaaleille. Lähialueella olevat herkäät kohteet voivat rajoittaa Ravintoraisio Oy:n tuotantolaitoksen vaarallisia kemikaaleja koskevia laajenemis- tai muutoshankkeita tulevaisuudessa tai estää uusien vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastoitavien tuotantolaitosten sijoittamisen Raisionkaaren teollisuuspuistoon. Erityisesti koulu ja urheilukenttä tulisivat huomioitavaksi terveysvaaraa aiheuttavien kemikaalien ja laitospokonaisuuksien osalta.

Tukes myös muistuttaa onnettomuusvaarallisia kohteita koskevista Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joiden mukaisesti Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa. Raision tehtaiden ja lähialueiden maankäyttöä kehitetään lähitulevaisuudessa. Raisio Yhtymä Oy on esittänyt halukkuutensa kehittää omistamiaan rakentamattomia maa-alueita asemakaavoittamalla ne asuntorakentamista varten. Tehtaiden etelä- ja länsipuoliset alueet sisältyvät kaavoitusohjelmaan työnimellä Nuorikkalan selvitysalue. Tehtaiden alue tulee siten jatkossa kehittymään osaksi kaupunkimaista yhdyskuntarakennetta. Tällöin tehdasalueen toimintaa tulee kehittää sellaiseksi, että alueesta ei aiheudu ympäristöön ympäristöhäiriöitä tai suuronnettomuusvaaraa.

Ely-keskus

9.7.2024

ELY-keskus ei anna lausuntoa Raision Myllypellon koulun asemakaavan valmisteluaineistosta, mutta toteaa kaava-aineistosta seuraavaa:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Kaavan osalta on keskeistä tutkia, pystytäänkö haasteellisesta sijainnista johtuvat ympäristöhäiriöt ja turvallisen liikumisen haaste ratkaisemaan siten, että hyvän elinympäristön vaade tulee täytetyksi. Keskeistä on myös, että koulu sijoittuu lähelle asutusta, olevaan rakenteeseen tukeutuen, jotta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kävelyn ja pyöräilyn edistäminen on

mahdollista.

Kaavatilanne:

Koska suunniteltu Myllypellon koulun asemakaava ja asemakaavan muutos ei ole yleiskaavan mukainen, tulee myös alueella voimassa olevat maakuntakaavan mukaiset merkinnät ja määräykset esittää kaavaselostuksessa. Poikkeaminen voimassa olevasta yleiskaavasta tulee perustella.

Luonnonsuojelu:

Alueen läpi virtaa Kuuanoja ja alue on yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ympäristöarvoja. Viljelymaan ohella alueella on muutama puustoinen kalliokumpare. Kohteelta tulee laatia normaaliin tapaan asianmukainen luontoselvitys.

Vesitalous ja hulevedet:

Suunnittelualue sijaitsee painanteessa, johon valumavedet herkästi kerääntyvät yläpuoliselta valuma-alueelta. Hulevesiin liittyvään kaavamääräykseen on syytä lisätä vielä seuraava määräys: ”Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Viivytyksrakenteen purkuvirtaaman tulee vastata luonnontilaista. Hulevesien hallinnan helpottamiseksi kaavaan on syytä lisätä myös seuraava määräys: ”Vähintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta tulee säilyttää viheralueena tai muutoin vettä läpäisevänä alueena. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma.” Viimeistään rakennusvaiheessa on veden kerääntyminen huomioitava joko vedenpidätysratkaisulla ja/tai ojituksella.

Ympäristönsuojelu:

Suunnittelualueen lähistöltä on tullut hajuvalituksia. Hajut on kohdistettu kalarehutehtaaseen (muitakin hajulähteitä voi olla). Vuonna 2023 tehtaalle tehtiin toimenpiteitä, sekä mitattiin kanavoidut hajut sekä hajua mallinnettiin, mutta hajuvalituksia on tullut myös vuoden 2024 puolella. Asia tulee uudelleen vireille AVI:ssa. ELY-keskus korostaa, että suunnittelualueella on suuri riski hajuhaitalle, varsinkin kun tuulen suunta on sopiva. Ennen kuin hankkeen suunnittelu jatketään eteenpäin, tulee arvioida, onko sijainti koululle sopiva, tai onko kaavassa syytä määrätä rakentamisen ajoittamisesta aikaa, jolloin ympäristöhäiriöt alueelta ovat poistuneet. Vastapäisen korttelin 260 kaavoittamista T-6 alueesta TY-alueeksi on syytä tutkia, jos alueen lähelle halutaan sijoittaa häiriöherkkiä toimintoja.

Liikenne:

On hyvä, että kaupunki on laatimassa suunnittelualueelle kaavoituksen käyttöön liikenneselvityksen, jossa tutkitaan turvalliset ja sujuvat pyöräilyn ja jalankulun yhteydet. Liikenneselvityksessä on hyvä selvittää suunnitellun maankäytön muutoksen aiheuttamat vaikutukset alueen liikenteeseen ja liikenneverkkoon myös ajoneuvoliikenteen osalta mm. saattoliikenne ja joukkoliikenneyhteydet, ja tutkia kehittämismahdollisuuksia erityisesti liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Liikenneverkkotarkastelut on hyvä laatia riittävän laajalle alueelle.

Kaava-alue rajautuu kaupungin kunnossapitämään Raisiontiehen. Voimassa olevassa asemakaavassa Raisiontie on välillä Raisionkaari – Vähä-Piriläntie osoitettu LT-alueeksi. Kaava-alueella on hyvä laajentaa koskemaan myös Raisiontien aluetta siltä osin, kun se on asemakaavassa osoitettu LT-alueeksi, ja osoittaa se kaavamuutoksella katualueeksi, jolloin ko. tieosuus on muutettavissa kaduksi kadunpito päätöksellä.

Ilmastokestävyys:

Raision kaupunki tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä (kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 80% vuoden 1990 tasosta). Suuri osa tästä päästökulusta on edelleen kuromatta, kun kaupungin päästöt ovat laskeneet 49 % vuonna 2021 vuoteen 2007 verrattuna (Hinku-laskenta), ja 34 % vuoteen 1990 verrattuna. Tavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa syytä arvioida kaavan ilmastovaikutukset. Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia on uuden rakentaminen, pohjarakentaminen mukaan lukien, sekä menetettävä kasvullinen ala. Jotta kaavan haitallisia ilmastovaikutuksia voidaan hillitä ja hyödyllisiä vaikutuksia vahvistaa, tulee ilmastovaikutusten arviointi tehdä osana suunnittelua jo luonnosvaiheessa. Kaava-aineistoa tulee täydentää osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn mukaisesti ilmastovaikutusten arvioinnilla. Ilmastoarvioinnissa tulee vähintään laadullisesti arvioida kaavan ilmastovaikutukset ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen osalta. Ilmastoarvioinnissa tulee huomioida kaavaillun rakentamisen myötä aiheutuvan maankäytön muutosten vaikutukset suunnittelualueen puuston sekä maaperän hiilinieluihin ja -varastoihin. Koska suunnittelualue on lähes kokonaan rakentamatonta alaa, olisi hyvä arvioida hiilivaraston ja hiilinielun menetys kokonaisuudessaan Hiilikartta -työkalun avulla (hiilikartta.avoin.org). Ilmastovaikutusten arviointi tukee hyvää kaavatyötä ja auttaa tunnistamaan mahdollisuuksia haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. Vaikutusten lieventämisen keinoja on esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta ja rakentamista koskevien kaavamääräysten lisääminen. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään liittyvää ohjausta. Rakentamisen ohjaukseen kaavamääräyksiin olisi tärkeää kiinnittää huomiota, sillä yhä suurempi osa rakennusten elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Kaavamääräyksillä voidaan esimerkiksi ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä (mm. puurakentamiseen ohjaamalla) ja kestäviä energiaratkaisuja sekä edistää kiertotaloutta. Ilmastokestävää kaavoitusta on edistetty mm. seuraavin määräyksiin:

- Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.
- XX -korttelissa kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energiajärjestelmä.
- Rakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.
- Julkisivut tulee tehdä puusta.
- Pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta tai muutoin pyrkiä hiilineutraaliin rakentamistapaan.
- Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää pihapiirros, jossa esitetään maarakentamisen massatasapainolaskelma, hulevesien hallintapiirros sekä tontin kasvillisuus.
- XX- korttelialueiden yleisilmeen tulee olla luonnonläheinen ja kasvillisuudeltaan monimuotoinen.
- Tarpeetonta louhimista ja pengertämistä tulee välttää sovittamalla pihat ja rakennukset maastoon. Ylijäämämassat tulee käyttää pihan muotoiluun tai hyödyntää muutoin lähialueella.
- Pihat tulee pääsääntöisesti toteuttaa vettä läpäisevin pintamateriaalein. Hulevedet tulee viivyttaa ja mahdollisuuden mukaan imeyttää tontilla, ellei tontti ole liian kallioinen hulevesirakenteiden luontevalle toteutukselle.
- Tontista vähintään 30% tulee säilyttää tai istuttaa luonnontilaisen kaltaisena. Tontilla tulee ensisijaisesti säilyttää olevaa luonnonmukaista puustoa ja aluskasvillisuutta. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa yksi puu kutakin tontin 100 neliometriä kohden. Istutettavan kasvillisuuden valinnassa tulee suosia luonnonmukaista monimuotoista lajistoa ja välttää yksipuolista nurmettamista.

Ilmastovaikutusten arvioinnissa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>), jonka tulokset on hyvä liittää selostuksen ilmastoarviointiin

Vastine:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Myllypellon koulun sijoittuu alueelle, jossa yhdyskunta- ja kaupunkirakennetta kehitetään. Kaavaselostuksen kohdassa 5.3.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen on selvitetty ympäristön maankäytön muutoksia. Koulun länsi- ja pohjoispuolisille alueille on vireillä Pirilänlaakson asemakaavan laatiminen. Alue on lähivuosina Raision keskeisin ja tärkein pientaloasumisen rakentamiskohde. Alueelle rakennetaan uusia asuntoja noin 1500:lle uudelle asukkaalle. Raision tehtaiden eteläpuolinen alue on Nuorikkalan selvitysalue, jonka maankäyttöä kehitetään. Alueelle laaditussa visiotöissä alueelle on sijoitettu työpaikkarakentamisen lisäksi uusia asuntoja. Myllypellon koulu sijoittuu yhdyskuntarakenteeseen keskeisesti, ja sen oppilaat tulevat pääosin Kaanaa – Tikanmaa - Petäsmäki alueelta. Kaavoitustyön ja koulun suunnittelun yhteydessä tutkitaan sujuvat, turvalliset ja yhtenäiset jalankulku ja polkupyöräily-yhteydet koululle. Alue sijoittuu Raisiontien varteen, joka on kaupungin keskeisin joukkoliikenneakseli.

Kaavatilanne:

- Maakuntakaava ja poikkeaminen yleiskaavasta on käsitelty kaavaselostuksessa (maakuntakaava kohdassa 3.2.2, yleiskaava kohdassa 3.2.3 ja poikkeaminen yleiskaavasta 5.3.4)

Luonnonsuojelu:

- Kaavatyön pohjaksi on laadittu luontoselvitys (Raision puroinventoinnit ja Järvenniityn alueen luontoselvitys, Sweco, 18.12.2024). Selvityksen mukaan suunnittelualueen osalla alueen luontoarvo on matala. Rakentamaton osa suunnittelualueesta on muilta osin viljeltyä peltoa, jossa ei ole luontoarvoja. Kaavamääräyksissä on edellytetty metsäisten kumpareiden säilyttämistä luonnontilaisena.

Vesitalous ja hulevedet:

- Kaavatyötä laaditaan samanaikaisesti Myllypellon koulun hankesuunnitelman laatimisen kanssa. Hankesuunnittelun yhteydessä on käynnistetty vuoden 2025 alussa alueellisen hulevesiselvityksen ja -suunnitelman laatiminen. Sen perusteella suunnitellaan tarvittavat hulevesirakenteet sekä koulun tontille että viereiselle puistoalueelle. Kaavaan on merkitty alustavasi ohjeelliset aluevaraukset hulevesien viivyttämistä ja käsittelyä varten. Alue on hulevesitulva-alue, ja hulevesirakenteet tulee olla kunnossa jo ennen rakennustöiden aloittamista. Kaavamääräyksiin lisätään ehdotetut määräykset: "Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Viivytyksrakenteen purkuvirtaaman tulee vastata luonnontilaista" ja "Vähintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta tulee säilyttää viheralueena tai muutoin vettä läpäisevänä alueena. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma."

Ympäristönsuojelu:

- Hajuhaitoista on keskusteltu Raision kaupungin ja ELY:n välisessä yhteistyöpalaverissa 29.10.2024. Tilaisuudesta on laadittu muistio. Y-korttelialue on pinta-alaltaan laaja, mikä mahdollistaa koulun sijoittamiseen useita vaihtoehtoja. Hankesuunnitelmassa koulu on kaavailtu sijoitettavaksi korttelin keski- / pohjoisosaan. Tällöin koulu sijoittuu kauemmas ympäristöhäiriöistä (Raisiontien melu, mahdolliset hajuhaitat).

Liikenne:

- Myllypellon koulun tarveselvityksessä on kartoitettu joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet koululle. Lisäksi koulun lähiympäristön liikennejärjestelyistä Raisionkaarella on laadittu selvitys (Afy, 3.6.2024). Takapellonkadun risteykseen on suunniteltu kiertoliittymää. Saattoliikenteen autot voivat käydä kääntymässä kiertoliittymässä. Saattoliikenne sijoittuu pysäköintitaskuina Raisionkaaren varteen. Koulu suunnitellaan siten, että keskeisistä tulosuunnista on turvalliset,

sujuvat ja yhtenäiset kevyen liikenteen yhteydet koulun pihalle ja sisäänkäynneille. Lähtökohtana on, että huoltoliikenne ei risteä piha-alueella kevyen liikenteen kanssa. Koulun suunnittelussa noudatetaan Raision kävelyn ja pyöräilyn edistämishankkeen tavoitteita. Raisiontie sisällytetään kaava-alueeseen ja merkitään kaduksi. Liikenteen sujuvuudesta Raisionkaari-Raisiontiellä on laadittu selvitys (Destia, 31.1.2025). Selvityksen mukaan uusi maankäyttö ei aiheuta ongelmia liittymän toimivuudelle. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet on arvioitu riittäviksi ja turvallisiksi liittymän läheisyydessä. Selvityksen tulokset on esitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.3.3.

Ilmastokestävyys:

- *Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu Sitowisen Planect-työkalulla kaavaselostuksen kohdassa 5.3.*
- *Raision kaupunki ohjaa rakennushankkeita ilmastokestävyteen kaupungin ilmasto-ohjelman mukaisesti. Ilmastokestävyys arvioidaan rakennushankkeen osalta tarkemmin suunnittelun yhteydessä, mm. valmisteilla olevassa Myllypellon koulun hankesuunnitelmassa (kohdat 10.2 Elinkaaren hiilijalanjälkilaskelma, 10.3 Elinkaarikustannuslaskelma ja 10.4 Rakenteiden purku ja kierrätettävyys).*

Varsinais-Suomen liitto

17.6.2024

- *Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto huomauttaa, että asemakaavoitettaessa yleiskaavallisen ohjauksen vastaisesti, tulee suunnittelualueita tarkastella laajemmalla alueella ja kiinnittää huomiota suunnitelmassa niin kaupunkikuvaa kuin kaupunkirakennetta muuttaviin tekijöihin. Myllypellon koulutontin sijainti on yleiskaavassa vaalittu, maisemaltaan avoin kohta, joka tulee ottaa koulukeskuksen kaavoituksen lisäarvoa tuovaksi lähtökohdaksi. Lisäksi liitto esittää, että kaavan suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota ison monikäyttöisyyttä tavoittelevan yhtenäiskoulun saavutettavuuteen, sen kaupunkirakenteelliseen sijaintiin ja kytkeytymiseen niin kaupungin keskustaan, ympäröiviin kaupunginosaan kuin kaupunkiseudun liikennejärjestelmään ja joukkoliikenteeseen. Alueen turvalliset ja houkuttelevat joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tulee suunnitella huolella jo kaavoituksen yhteydessä.*

Vastine:

- *Lausunnossa esitettyjä näkökohtia on käsitelty ELY-keskuksen mielipiteen vastineessa yllä ja laajemmin kaavaselostuksessa (yleiskaava kohdassa 3.2.3, poikkeaminen yleiskaavasta 5.3.4, vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemakuvaan kohdassa 5.3.1, vaikutukset saavutettavuuteen ja kytkeytyminen liikennejärjestelmään kohdassa 5.3.3). Kaavatyön yhteydessä on laadittu selvitykset Raisionkaaren liikenteen järjestelyistä (AFRY, 3.6.2024) ja Raisiontie-Raisionkaari toimivuustarkastelu (Destia, 30.1.2025). Selvityksissä on erityisesti huomioitu kevyen liikenteen ja saattoliikenteen järjestelyt.*

Kaavaluonnoksesta annetut mielipiteet

Yksityinen maaomistaja A (mielipiteestä poistettu henkilötiedot)

10.6.2024

Muistutuksen tekijät vaativat, että 30.1.2012 hyväksytyssä Pirilän Kukkatalo nimisessä asemakaavassa Ak 3:53 Raisionkaaren länsipuolelle osoitettu LPA-21 pysäköintialue, joka on Kukkatalon käytössä, säilytetään vireillä olevassa Myllypellon asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa siten, että Kukkatalon asiakkaiden mahdollisuus Kukkatalon myymälän vieressä turvataan jatkossakin.

MUISTUTUKSEN PERUSTEET

1 TAUSTA

Kukkatalo harjoittaa puutarhaliiketoimintaa osoitteessa Piriläntie 2 sijaitsevalla, Raision kaupungilta vuokratulla maa-alueella, joka sijoittuu vastapäätä Myllypellon koulun suunniteltua asemakaava-alueetta. Kukkatalo on toiminut alueella 1990 luvulta saakka. Kiinteistöllä sijaitse sisä- ja taimistomyymälät, sekä laajat kasvihuoneet. Kukkatalon liiketoiminta on syklistä ja asiakasvirtojen määrä vaihtelee varsin paljon. Erytystä ruuhka-aikaa on kevät, erityisesti toukokuu ja kesäkuu. Toinen piikki asiakasvirroissa sijoittuu joulun aikaan. Kukkatalon Raision liikepaikan liiketoiminta on laajentunut vuosien varrella. Liiketoiminnan kehittymisen myötä asiakaspysäköinti muodostui ongelmalliseksi, koska Kukkatalon piha-alueilla ei ollut riittävästi asiakaspaikkoja. Tämä johti siihen, että asiakkaat pysäköivät autoja ympäröivien teiden varsille. Muun ohella Asiakaspysäköintiongelman ratkaisemiseksi laadittiin ns. Pirilän Kukkatalon asemakaava, joka tuli voimaan 2012. Asemakaavassa Raisionkaaren länsipuolelle osoitettiin Kukkatalon käyttöön tarkoitettu pysäköintialue (asemakaavassa LPA-21). Pysäköintialueelta on suora pääsy Kukkatalon myymälään Raisionkaaren yli.

2 MYLLYPELLON KOULUN ASEMAKAVALUONNOS EI HUOMIOI KUKKATALON ASIAKASPYSÄKÖINTITARVETTA

Myllypellon koulun asemakaavaluonnoksen asemakaavakartassa on edelleen rajattuna Ak3:53 mukainen LPA-21 aluetta vastaava alue. Kaavamääräyksissä ja kaavakarttamerkinnöissä ei kuitenkaan enää ole LPA-21 tai muuta LPA aluetta koskevia määräyksiä. Kukkatalo on tiedustellut asiaa Raision kaupungilta ja saanut tiedon, ettei ko. pysäköintialuetta ole tarkoitus sisällyttää vireillä olevaan kaavaan. Tieto on huolestuttava.

3 PYSÄKÖINTIMAHDOLLISUUDEN SÄILYTTÄMINEN ON VÄLTTÄMÄTÖNTÄ KUKKATALON LIIKETOIMINNAN KANNALTA

Kuten todettua, Kukkatalon liiketoiminnan kiireellisimmät ajat ovat keväällä erityisesti touko- ja kesäkuussa ja lisäksi joulun aikaan. Karkeasti noin 40 prosenttia asiakastapahtumista kohdentuu näihin ajanjaksoihin. Näinä myynnin kannalta kaikkein tärkeimpinä ajankohtina on keskeisen tärkeää varmistaa asiakkaiden pääsy Kukkataloon. Tämän keskeisenä edellytyksenä on riittävien asiakaspaikkojen olemassaolo myymälän välittömässä läheisyydessä. Em. ruuhka-aikoina Kukkatalon vuokra-alueelle sijoittuvilla piha-alueilla olevat pysäköintipaikat ovat valitettavasti täysin riittämättömiä, ja siksi LPA-21 alue on ollut ja tulee olemaan Kukkatalon liiketoiminnan kannalta välttämätön. Kokemus on osoittanut, että kiireaikoina LPA-21 alue on lähes täynnä. Tilanne ja Kukkatalon tarpeet eivät siten ole muuttuneet asemakaavan Ak 3:53 laatimisen jälkeen ja perusteet LPA alueen osoittamiselle Kukkatalon käyttöön ovat edelleen olemassa, entistä vaativampana. Kukkatalo myy kevätkaudella paljon taimia, multaa ja muita paljon tilaa vieviä ja painavia tuotteita. Tästä syystä asiakaspysäköinti ei voi sijaita nykyistä etäämmällä. Tuotteet tulee voida kuljettaa ostoskärryillä tai vastaavilla autolle asti. Asiakkaat eivät tule ostoksille, mikäli asiakaspaikoitus ei ole riittävä. Kukkatalon liiketoiminta, edellytykset tarjota tuotteita ja palveluita, samoin kuin kilpailukyky häiriintyvät vakavasti, mikäli asiakaspysäköintiin osoitetut paikat eivät riitä tai mikäli ne sijaitsevat nykyistä kauempana. Katsomme, että kaavaratkaisu, jossa nykyinen LPA-21 alue poistuisi, eikä sitä korvattaisi uudella vastaavalla Kukkataloa palvelevalla Asiakaspaikoitusalueella, johtaisi Kukkatalon kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. MRL määrää, että asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Myllypellon koulun asemakaava-alue vaikuttaa olevan niin laaja, että se mahdollistaa ongelmitta Kukkatalon asiakaspaikoitustarpeen

turvaamisen. Kukkatalo on vakiinnuttanut toimintansa Raisiossa vuosien kuluessa ja uskomme ja toivomme, että myös Raision kaupungille on tärkeää, että Kukkatalon toiminta voi jatkaa häiriöttä.

4 LOPUKSI

Edellä esitetyillä perusteilla katsomme, että asemakaavan Ak 3:53 mukainen LPA-21 tai sitä vastaava pysäköintialue tulee jatkossakin osoittaa Kukkatalon asiakaspaikoituksen käyttöön Myllypellon koulun asemakaavassa. Kukkatalo ymmärtää, että asemakaavan muuttaminen saattaa aiheuttaa tarvetta liikennejärjestelyille ym., ja että sillä saattaa olla vaikutusta LPA-21 alueen muotoon tai muihin ominaisuuksiin. Asiakaspaikkojen määrää ei kuitenkaan tule vähentää eikä siirtää etäämmälle. Uskomme, että tämä asia edistyisi parhaiten siten, että järjestämme asiasta tapaamisen ja käymme läpi sitä, miten Kukkatalon asiakaspaikoituksen säilyminen voidaan turvata parhaalla tavalla Myllypellon koulun asemakaavassa. Tapaaminen tulisi järjestää ennen, kuin kaavaehdotusta ryhdytään valmistelemaan. Kohteliaimmin pyydämme, että Raision kaupunki suhtautuu esittämiimme huolenaiheisiin vakavasti, ja ettei asemakaavaehdotusta viedä päätettäväksi ennen kuin tässä muistutuksessa puheena olevan asiakaspaikoituksen säilyminen on selvitetty ja varmistettu. Pyydämme Raision kaupungilta perustellun vastauksen tähän muistutukseen. Vastauksen voi toimittaa allekirjoittaneelle asiamiehelle.

Vastine:

- *Myllypellon koulun toiminta edellyttää noin 100 autopaikan rakentamista. Kukkatalon pysäköintitarpeen ruuhkahuiput ajoittuvat pääsääntöisesti sellaiseen aikaan, jolloin koululla ei ole opetustoimintaa (illat, viikonloput). Tällöin koulun pysäköintipaikat voivat toimia luontevana varapaikoitustilana ruuhkahuippujen aikaan. Paikkoja ei kuitenkaan merkitä yksinomaan Kukkatalon käyttöön. Kukkatalolla ei ole voimassa olevaa sopimusta, jonka nojalla kaupunki olisi velvollinen osoittamaan tai rakentamaan Kukkatalolle lisäpysäköintipaikkoja.*
- *Asiasta on informoitu asiamiestä sähköpostilla kaavaehdotuksen valmistelun aikana.*

Yksityinen maaomistaja B (henkilötiedot poistettu)

11.6.2024

Yleistä

Raision kehittymisen ja aiemmin tehtyjen suunnitelmien ja alueen järkevän käytön edistämiseksi kannatamme koulun suunnittelua esitetyle alueille, kannatamme laajahkoa viherkaistaa Kuuanojan & Raisionkaaren suuntaisesti. Esitettyssä viherkaistasuunnitelmassa nykyisin rakentamaton Kuuavuoren ja Raisionkaaren väli on jätetty vihreäksi – hienoa - tämä on mielestämme merkittävä osa alueen näkemäarvoa, pellon takana vapaana näkyvä Kuuavuori

Huomautus yleissuunnittelusta - maanomistus

Koulun kaava-alueeksi esitetty alue on kirjattu suunnitelmissa kokonaisuudessaan kaupungin omistamaksi. Tämä EI pidä paikkaansa. Piirretty asemakaavan alue on osittain maanomistaja B:n omistuksessa olevaa yleiskaava AP aluetta. Pyydän korjaamaan.

Huomautus yleissuunnittelusta - aluerajaus

Ellei muuta erikseen sovita, maanomistaja B odottaa, että lainvoimaisen yleiskaavan AP alueelle muodostuu kaavoituksen edetessä yleiskaavan mukainen käyttö, ja sitä myöten suunniteltu koulun kaavan alue (VL) tulee rajata kattamaan vain kaupungin omistamia alueita.

Lisäksi kunnes maanomistajien kanssa yhteistyössä tehdyt suunnitelmat ovat tarkentuneet, AP alue oletetaan toteutettavan rakennustontteina, ja siten koulun suunnitelman mukaista, VL-alueen määritelmää ”Liikuntapaikkojen ja huoltorakennusten tulee sijaita vähintään 20 metriä etäisyydellä asuintonttien rajoista” tulee täsmentää: sanan ”asuintonttien rajoista” sijasta tulee käyttää ”naapurikiinteistöjen rajoista”.

Korjattava: 1. Asemakaavan VL alue rajattava täysin kaupungin omistamalle alueelle 2. VL alueen ohjeistus mahdollisista rakennelmista ja liikuntapaikoista, etäisyysohjeen rajaksi (20m) tulee kirjata kiinteistöraja, ei asuintontti (ympäristön kaavoitus on kesken) 3. Kartta johon on merkitty viheralueet, maanomistaja B:n omistama AP alue piirrettävä osaksi asuinaluevarausta (ei viherkaista)

Vastine:

- *Raision kaupungin maanomistaja B:ltä ostamaa aluetta ei ole lohkottu, joten kaavaluonnosta laatiessa kiinteistörajan paikka ei ole ollut selvillä. Kaavaehdotukseen alue rajataan siten, että kaava sijoittuu varmuudella kokonaisuudessaan Raision kaupungin omistamalle maa-alueelle.*
- *Maanomistaja B:n omistaman alueen asemakaava laaditaan myöhemmin. Yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista. Yleiskaavan aluerajauksia tarkennetaan asemakaavoituksella.*
- *Kaavaluonnoksessa VL-alueelle sijoittuvien huoltorakennusten vähimmäisetäisyys asuintontista on 20m. Ehdotettu muutos (etäisyys kiinteistörajasta) on sinänsä hyvä, mutta viheralue voi myös koostua useista eri kiinteistöistä, jolloin ehdotetulla määräyksellä saattaa syntyä tilanne, jossa viheralueen keskellekään ei saa rakentaa kenttiä ja huoltorakennusta. Määräys tarkennetaan muotoon ”asemakaavoittamattoman alueen tai eri käyttötarkoitusalueen rajoista”.*

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan tehtävät muutokset:

- kaavaan lisätään mahdollisuus sijoittaa muuntamon Y-korttelialueelle tai VL-alueelle.
- kaavamääräyksiin lisätään: ”Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Viivytysrakenteen purkuvirtaaman tulee vastata luonnontilaista” ja ”Vähintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta tulee säilyttää viheralueena tai muutoin vettä läpäisevänä alueena. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma.”
- Raisiontie sisällytetään kaava-alueeseen ja merkitään kaduksi.
- Kaava-alueen lounaiskulmassa kaavan rajausta tarkennetaan siten, että kaava-alue on kokonaisuudessaan Raision kaupungin omistamalla alueella.
- VL-alueella huoltorakennusten etäisyys tarkennetaan ” asemakaavoittamattoman alueen tai eri käyttötarkoitusalueen rajoista”.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raisio	Täyttämispvm	4.2.2025
Kaavan nimi	Myllypellon koulu		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.3.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	10:006
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,1536	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	9,1313
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0223

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	13,2238	100,53	21795	0,16	9,0009	21795
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	4,2590	32,2	21295	0,50	4,2590	21295
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,3947	40,8	500	0,01	4,9819	500
R yhteensä						
L yhteensä	3,5701	27,0	0	0,00	-0,2400	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	13,2238	100,53	21795	0,16	9,0009	21795
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	4,2590	32,2	21295	0,50	4,2590	21295
Y	4,2590	100,0	21295	0,50	4,2590	21295
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,3947	40,8	500	0,01	4,9819	500
VL	5,3947	100,0	500	0,01	4,9819	500
R yhteensä						
L yhteensä	3,5701	27,0	0	0,00	-0,2400	
Kadut	3,5701	100,0	0	0,00	2,1853	
LT					-2,1410	
LPA					-0,2843	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						