



E18 Ulpukka

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 1 (Vaisaari)
korttelia/tonttia 159/8 sekä
liikenne- ja katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 1 (Vaisaari)
kortteli/tontti 159/9 sekä
liikenne- ja katualuetta

Vireilletulo	29.3.2023
Luonnos kaupunkikehitysjaostossa	22.5.2023
Ehdotus kaupunkikehitysjaostossa	25.3.2025

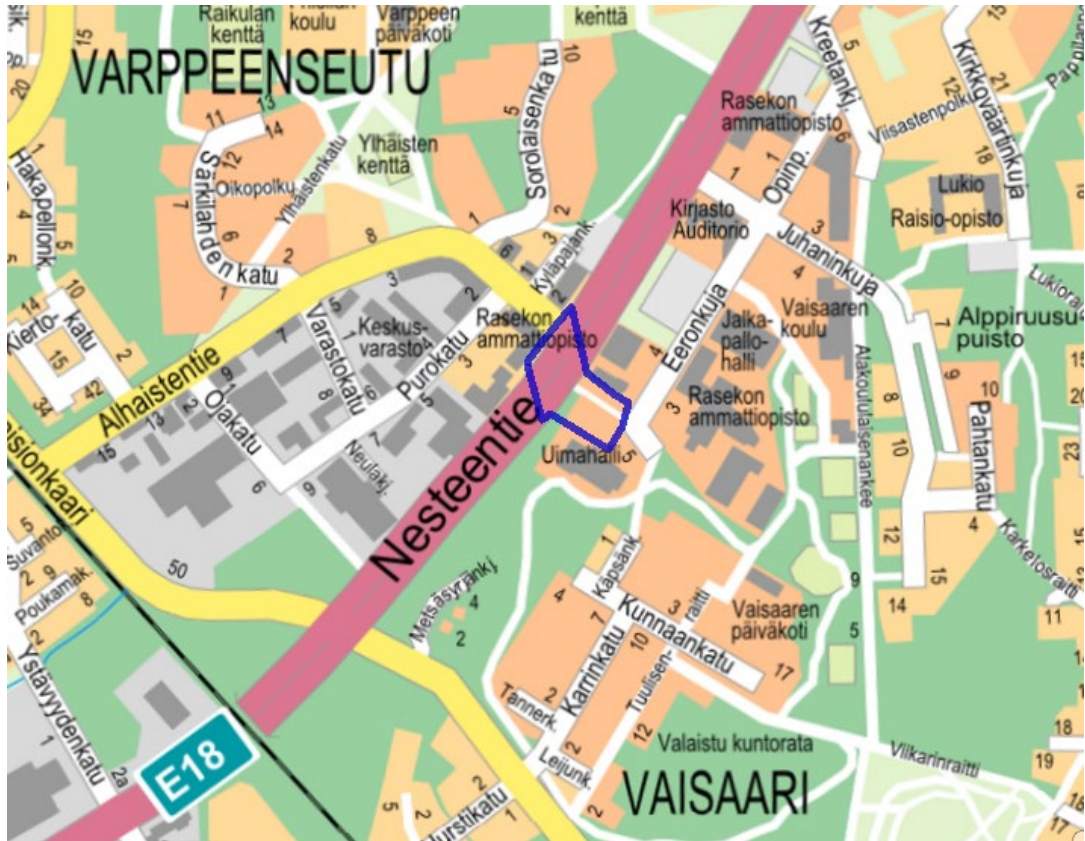
01:029

Kansikuva: Raison kuvapankki

Sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 1. kaupunginosassa (Vaisaari) vajaa 1 km Raision keskustasta lounaaseen. Alue rajoittuu uintikeskus Ulpukkaan ja Alhaisteintien liittymään sisältäen Turun kehätien (E18-tien) liikennealuetta, Eeronkujan katualuetta ja Ulpukan paikoitusalueen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1 hehtaari.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Raision opaskartalla:



Laatija:

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

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.....	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2. Asemakaava.....	6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista.....	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja ympäristö.....	7
3.1.2. Maanomistus.....	7
3.2. Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1. Keskikaupungin osayleiskaava.....	7
3.2.2. Asemakaava.....	8
3.2.3. Tieympäristösuunnitelma.....	9
3.2.4. Rakennusjärjestys.....	9
3.2.5. Pohjakartta.....	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	10
4.2. Osalliset ja yhteistyö.....	10
4.2.1. Osalliset.....	10
4.2.2. Vireilletulo.....	10
4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1. Kaavan rakenne.....	11
5.1.1. Mitoitus.....	11
5.2. Aluevaraukset.....	11
5.2.1. Katu- ja liikennealueet.....	11
5.3. Kaavan vaikutukset.....	11
5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	11
5.3.2. Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon.....	12
5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin.....	13
5.4. Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	13
5.5. Nimistö.....	13
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	14
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	14

Liiteluettelo

Selostuksen liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake

Luettelo muista asiakirjoista ja lähdemateriaaleista

- 2T E18 Turun kehätien parantaminen Raision keskustassa Tiesuunnitelmaselostus
- Ympäristösuunnitelma T322-5

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
kaupunginosan 1 (Vaisaari)
korttelia/tonttia 159/8
sekä liikenne- ja katualuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
kaupunginosan 1 (Vaisaari)
kortteli/tontti 159/9
sekä liikenne- ja katualuetta

Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavasta käytetään nimeä E18 Ulpukka ja kaavatunnus on 01:029.

1.2. Kaavan tarkoitus

Väylävirasto on käynnistänyt keväällä 2021 Turun kehätien (E18) tiesuunnitelman laatimisen välillä Naantali-Raisio. Tiesuunnitelma perustuu vuonna 2020 hyväksytyyn yleissuunnitelmaan. Tarve E18 Ulpukka -kaavamuutokselle on tullut Väylävirastolta E18 Turun kehätien (välillä Naantali - Raisio) tiesuunnitelman tarkennuttua aikaisemmasta yleissuunnitelmasta poiketen. Liikenteen toimivuuden kannalta myös lähialueen katuverkosto vaatii pieniä muutoksia. Eeronkujan katualueelle varataan lisää tilaa Ulpukan paikoitusalueesta.

E18 Ulpukka -asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa katu- ja liikennealueiden rajojen sijaintia tiesuunnitelman mukaisesti kaavamuutosalueella.

Tämä asemakaavamuutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, sillä kaavamuutoksella ei muuteta rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supisteta virkistysalueita, ei nosteta rakennusoikeutta tai korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, eikä heikennetä ympäristön arvojen säilymistä tai muuteta kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla (MRL 191 §).

Asemakaavamuutostyö on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa 29.3.2023.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 22.5.2023
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 30.5.2023 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo 30.5. – 13.6.2023
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa 25.3.2025
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta, arvio: kevät 2025 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, arvio: kevät 2025
- Asemakaavaehdotus hyväksyttävänä kaupunkikehitysjaostossa, arvio: syksy 2025

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan liikenne- ja katualueiden rajauksia. Liikenteen toimivuuden kannalta katuverkoston tilavaraukset vaativat pieniä muutoksia. Eeronkujan katualueelle varataan lisää tilaa Ulpukan paikoitusalueesta. Pääasiallisia käyttötarkoituksia ei muuteta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa koskeva E18 Turun kehätien tiesuunnitelma-aineisto oli nähtävillä 29.9.-30.10.2023 Valtion liikenneväylien suunnittelu -sivustolla. Suunnitelma on siirtynyt viimeistelyyn ja hyväksymiseen. Tiesuunnitelma voidaan toimittaa Traficomiin (liikenne- ja viestintävirasto) hyväksyttäväksi, kun siihen liittyvät tarvittavat asemakaavamuutokset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa tai vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavamuutosten osalta kaupunkikehitysjaostossa. Toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja ympäristö

Kaavoitettava alue sijoittuu Turun Kehätielle Alhaistentien liittymän kohdalle ulottuen uimahalli Ulpukan pysäköintialueelle. Osa nykyisestä pysäköintialueesta on jo aiemmin kaavoitettu Eeronkujan katualueen jatkoksi.

Alue on rakentunutta pysäköinti- ja liikenneympäristöä, jota tullaan muuttamaan Väyläviraston suunnitelmien mukaiseksi Turun kehätien rakentuessa.

Luonto ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt

Suunnittelualue on rakentunutta liikenneympäristöä. Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä, viheralueet muodostuvat pääosin liikennealueen lyhyeksi leikatuista nurmikaistoista. Pysäköintialueella on joitakin puita.

Suunnittelualueen vieressä on uimahalli Ulpukka sekä erilaisia opetustiloja. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole suojeltuja rakennuksia.

Alueen liikennöinti aiheuttaa melua.

3.1.2. Maanomistus

Alue on valtion ja kaupungin omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Keskikaupungin osayleiskaava

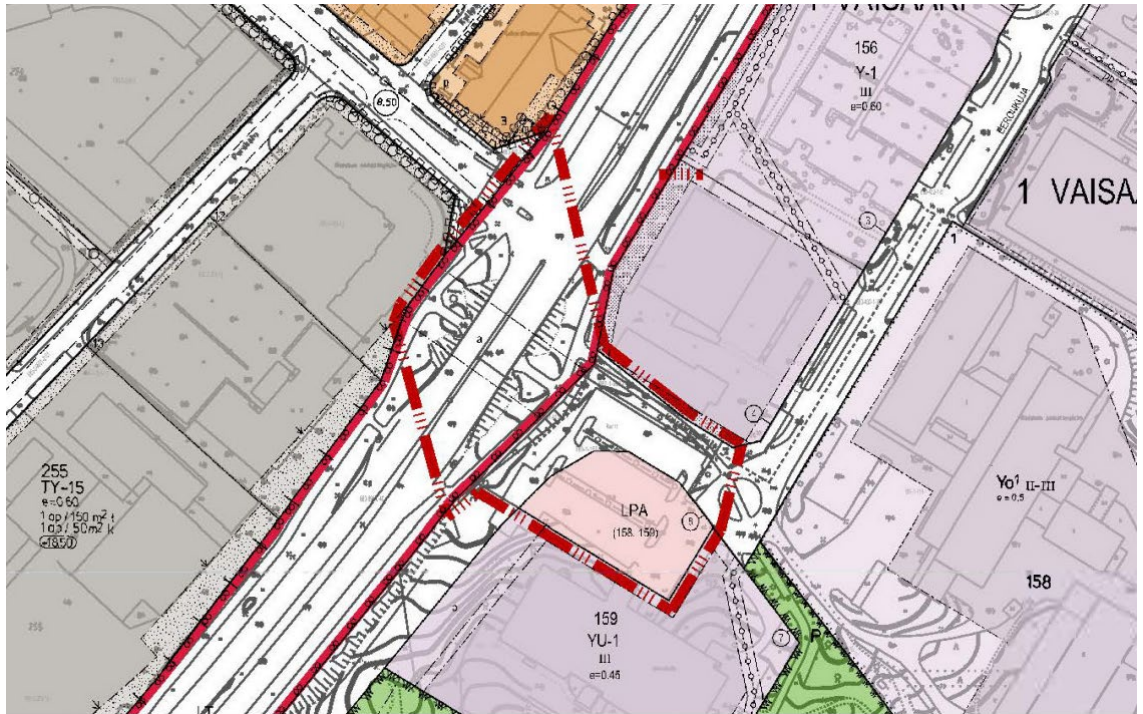


Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Keskikaupungin osayleiskaavan 15.6.2015. Osayleiskaava käsittää Raision keskustan sekä sen ympärillä olevan keskikaupunkialueen.

Suunnittelualue on osayleiskaavassa yleisen tien aluetta (LT-1), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY-2) ja katualuetta.

3.2.2. Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 01:026 E18 Keskikaupunki (tullut voimaan 12.7.2021). Ohessa on ote asemakaavayhdistelmästä (ei mittakaavassa).



Muutettavassa asemakaavassa alueella on seuraavia määräyksiä:

LPA Autopaikkojen korttelialuetta

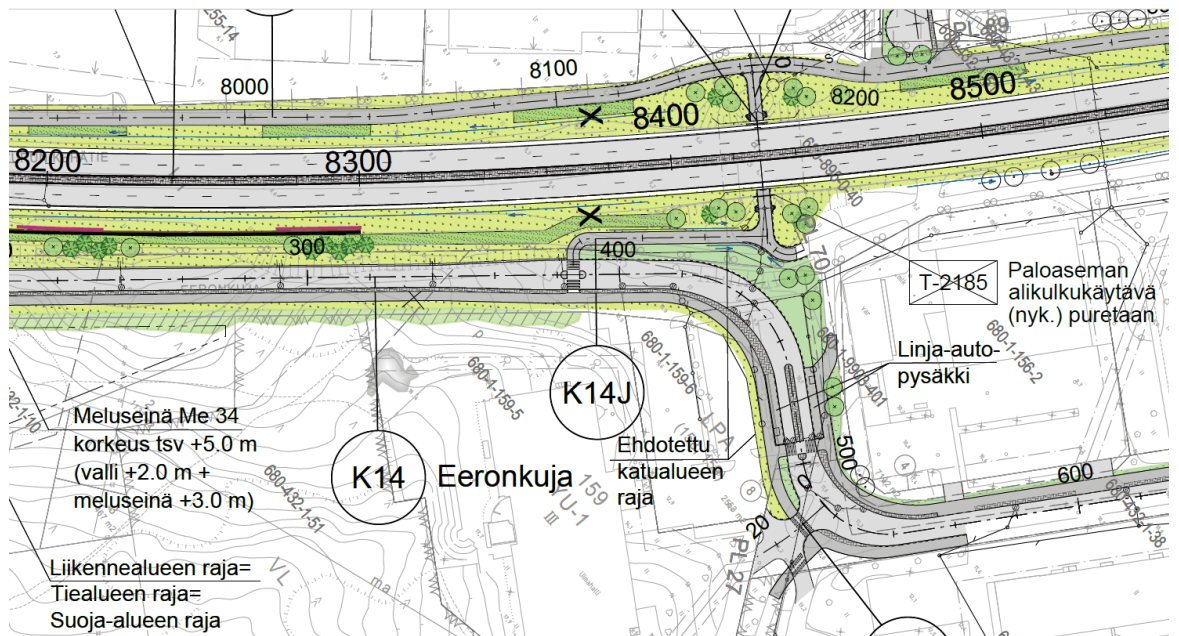
LT Yleisen tien aluetta

sekä katualuetta.

3.2.3. Tieympäristösuunnitelma

Tarve kaavamutokselle on tullut Väylävirastolta E18 Turun kehätien (välillä Naantali - Raisio) tiesuunnitelman tarkennuttua aikaisemmasta yleissuunnitelmasta poiketen. Liikenteen toimivuuden kannalta myös lähialueen katuverkosto vaatii pieniä muutoksia. Eeronkujan katualueelle varataan lisää tilaa Ulpukan paikoitusalueesta.

Ohessa on ote tieympäristösuunnitelmakartasta (ei mittakaavassa, Väylävirasto/Ramboll, 31.3.2023), joka havainnollistaa tavoiteltua lopputulosta liikennejärjestelyiden ja ympäristön suhteen. Aluevarausten tilatarvemuutokset ovat voimassa olevaan asemakaavaan nähden pieniä, mutta nykyinen pysäköintialue pienenee kadun rakentuessa yli puolella. Ulpukan korttelialueella (YU-1, ei sisälly asemakaavamuutosalueeseen) on aiemman asemakaavoituksen yhteydessä varattu lisätilaa paikoitukselle.



3.2.4. Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2022. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on vireillä ja uusi rakennusjärjestys tulee voimaan 2025 aikana.

3.2.5. Pohjakartta

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

E18 Ulpukan asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa liikennealueiden rajojen sijaintia Turun kehätien, Eeronkujan ja Alhaistentien liittymässä ja sen ympäristössä. Väyläviraston tiesuunnitelman mukaisesti.

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 hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Väylävirasto eli Väylä (ent. Liikennevirasto), Varsinais-Suomen pelastuslaitos, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

Kaavan valmistelee Raision elinvoima- ja kilpailukykytoimialan maankäyttö- ja asumispalvelut. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös muita kaupungin asiantuntijoita elinvoima- ja kilpailukykytoimialan 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 vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 22.5.2023, sekä toimitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen.

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 30.5.- 13.6.2023. Luonnoksesta ei saatu lausuntoja eikä mielipiteitä. ELY-keskus ilmoitti, ettei se ei anna lausuntoa Raision E18 Ulpukan asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Kaavaluonnosta käsiteltiin Raision Vesi Oy:n edustajan kanssa työpalaverissa 27.6.2023, kaupungin katuverkon osalta infrapalveluiden edustajan kanssa 6.9.2023 ja 13.2.2024 sekä liikuntapalveluiden edustajan kanssa 11.8.2023. Viimeksi mainitun kanssa keskusteltiin pysäköintialueen riittävydestä sekä pohdittiin mahdollisuutta ottaa parkkiruutujen mitoituksessa huomioon erilaiset ajoneuvot, jolloin tilankäytön tehostamiseksi esimerkiksi moottoripyörille ja mopoautoille olisi alueella muutamia auton tilatarvetta pienempiä pysäköintiruutuja.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä liikenne- ja katualueita.

5.1.1. Mitoitus

Liikennealueet pienenevät yhteensä 725 m², vastaavasti katualueita tulee lisää 725 m². Rakennusoikeutta ei muutetavassa kaavassa ole eikä sitä myöskään kaavamutoksen myötä tule.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Katu- ja liikennealueet

Kaavaan sisältyy liikennealuetta 0,82 ha ja katualuetta 0,41 ha.

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake

5.3. Kaavan vaikutukset

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

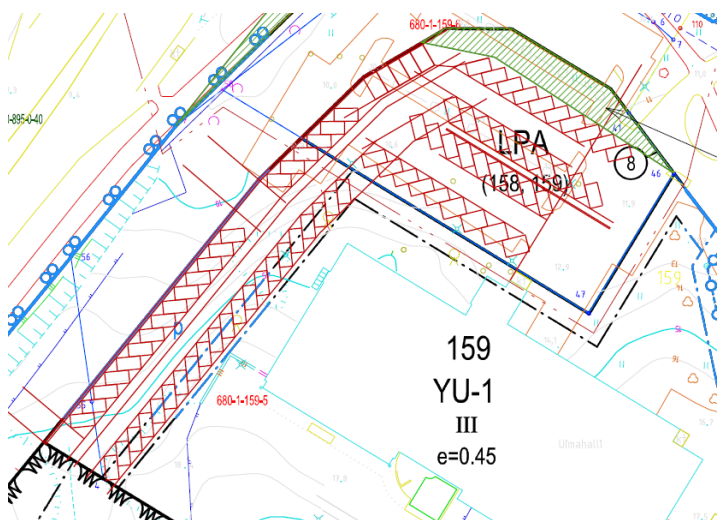
5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavamuutoksena. Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia verrattuna muutettavaan asemakaavaan ja sillä mahdollistetaan E18 Turun kehätien rakentaminen uusien tiesuunnitelmien mukaiseksi.

Nykytilanteeseen nähden E18 rinnakkaiskadun, Eeronkujan, jatkeen toteuttaminen pienentää Uimahallin edustalla olevaa pysäköintialuetta. Pysäköintialueelle on

mahdollistettu laajennusalue aiemman E18 Keskikaupunki -asemakaavan yhteydessä uimahallin korttelialueelle. Pysäköinnin laajennusalueen toteuttaminen edellyttää kalliorinteen louhimista. Nyt tehtävillä katualueen tarkistuksilla mahdollistetaan linja-autopysäkin toteuttaminen uimahallin edustalle.

Ohessa on karkea hahmotelma, jossa supistuvalla pysäköintialueella ja pysäköinnin laajennusalueella on soviteltu yhteensä 84 autopaikkaa.

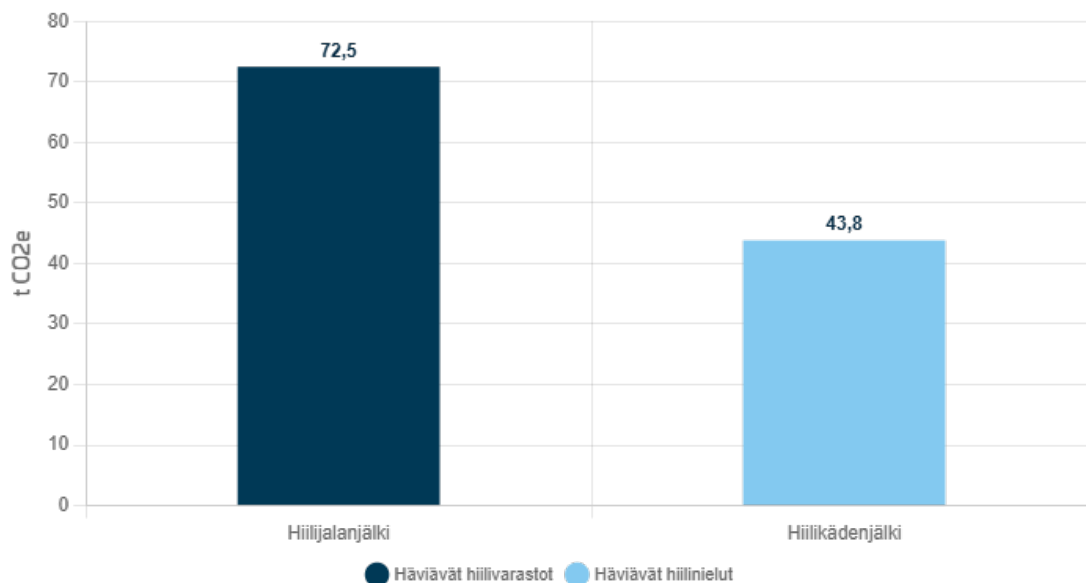


5.3.2. Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Kaava-alue on jo nykyisin liikenne- ja katualueita sekä pysäköintialuetta. Pysäköintialueella on puustoa, joka todennäköisesti kaadetaan alueen rakentumisen yhteydessä.

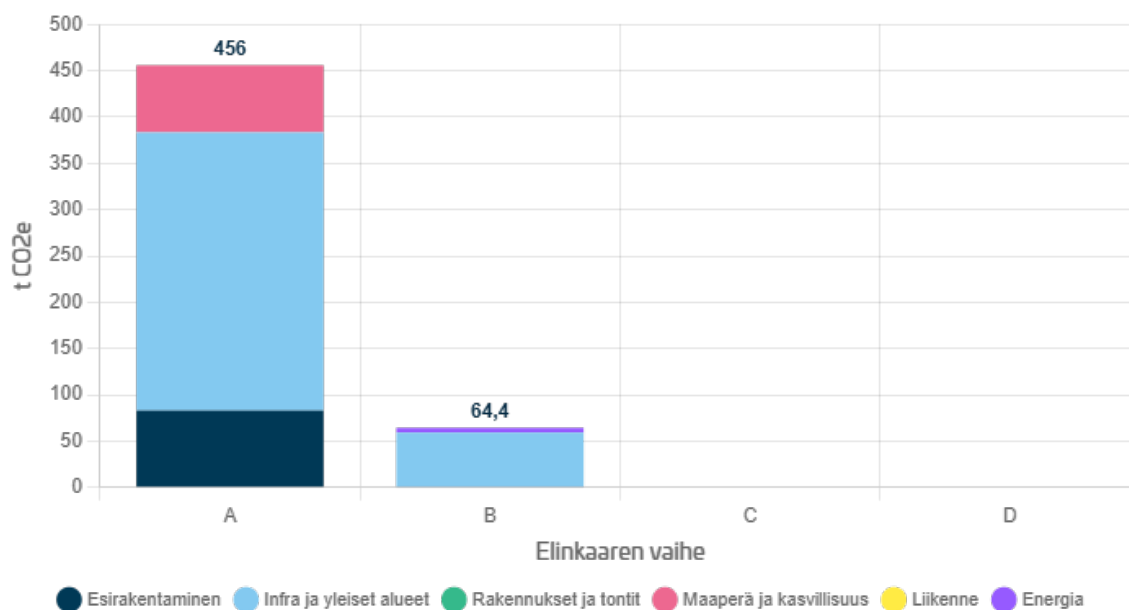
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivaikutukset arvioituna Planect ilmastovaikutusten arviointi työkalulla:

Tulosten yhteenveto



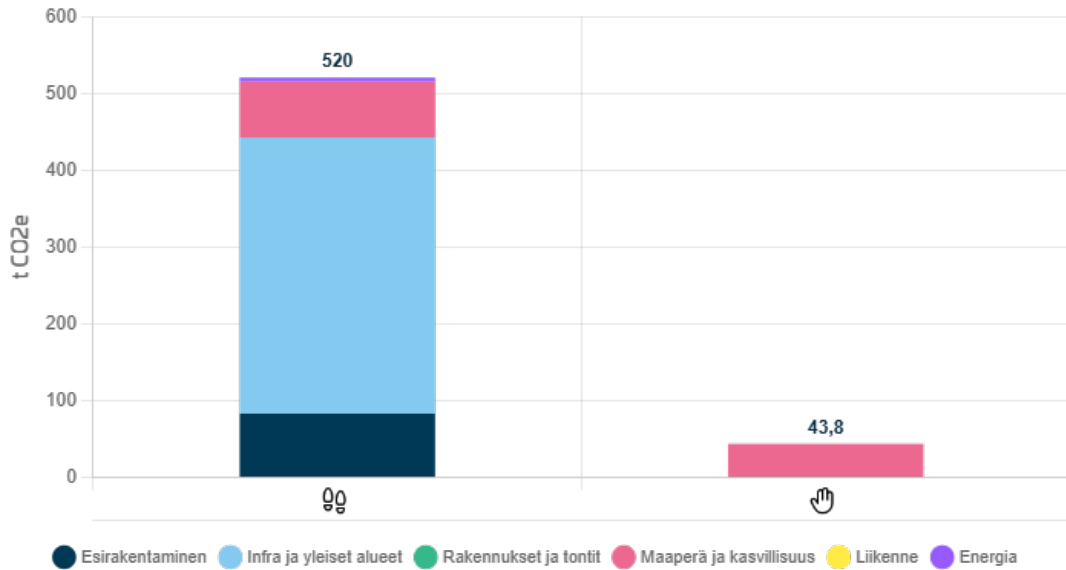
Ilmastokestävyyden näkökulmasta rakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttaa infra ja yleiset alueet:

Tulosten yhteenveto



5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin

Tiesuunnitelmaselostuksen ”E18 Turun kehätien parantaminen Raision keskustassa” mukaan: ”Hanke parantaa yhden Suomen merkittävimmän pääväylän TEN-T-ydinverkkoon kuuluvan Turun kehätien liikenteen sujuvuutta, turvallisuutta, matka-aikojen ennustettavuutta ja kuljetusten toimintavarmuutta merkittävästi. Tiejaksolta poistuvat liikennettä ruuhkauttavat liikennevalo-ohjatut liittymät ja Raision keskustan katuverkkoa jäsennöidään maankäytön tavoitteiden mukaisesti”.

Autopaikkojen korttelialue (LPA) pienenee, mutta kaavamuutos mahdollistaa E18 Turun kehätien suuntaisen rinnakkaiskadun toteuttamisen kaupungin katuverkkoon Raision tunnelin rakentuessa.

5.4. Kaavamerkinnot ja – määräykset

Asemakaavamuutoksella muodostuu

LPA Autopaikkojen korttelialuetta

LT Yleisen tien aluetta

sekä katualuetta.

5.5. Nimistö

Asemakaavaan ei sisälly uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnitteluratkaisu perustuu Väyläviraston Turun kehätien (E18) tiesuunnitelmaan, jota on laadittu asemakaavamuutostyön rinnalla.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja kiinteistöt on muodostettu.

Alueella on kunnallisteknisiä verkostoja, jotka tulee huomioida suojaetäisyyksineen alueen myöhemmän suunnittelun yhteydessä.

Uimahallin pysäköintitarpeen mitoitus vaatii tarkempaa pysäköintialueen suunnittelua. Aiemmin asemakaavoitettu pysäköintialueen laajennus edellyttää kalliorinteen louhimista. Kirjaston vieressä olevan pysäköintialueen hyödyntämismahdollisuuksia on jatkossa syytä tutkia osana alueellista pysäköintimitoitusta.

Tiesuunnitelma voidaan toimittaa Traficomiin (liikenne- ja viestintävirasto) hyväksyttäväksi, kun siihen liittyvät tarvittavat asemakaavamuutokset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa tai vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavamuutosten osalta kaupunkikehitysjaoissa.

Raisiossa 25. päivänä maaliskuuta 2025

Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

Joonas Kärkkäinen
Maankäyttöjohtaja

Emma Kaitaa
Kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raisio	Täyttämispvm	10.2.2025
Kaavan nimi	E18 Ulpukka		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.3.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	01:029
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2223	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1451

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	1,2223	100,00	0	0,00	0,1450	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2223	100,0			0,1450	
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	1,2223	100,00	0	0,00	0,1450	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2223	100,0			0,1450	
Kadut	0,4069	33,3			0,0725	
LT	0,5927	48,5			0,0400	
LPA	0,2227	18,2			0,0325	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						