

Myllypellon koulu

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaava koskee 10. kaupunginosan (Pirilä) osia kiinteistöistä 680-424-12-0, 680-424-2-95 ja 680-424-1-72. Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan (Varppeenseutu) tieliikennealuetta ja 3. kaupunginosan (Kerttula) autopaikkojen korttelialuetta, katualuetta ja lähivirkistysaluetta.

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

Vireilletulo	29.3.2023
Luonnos kaupunkikehityksessä	8.4.2024
Ehdotus kaupunkikehityksessä	11.2.2025

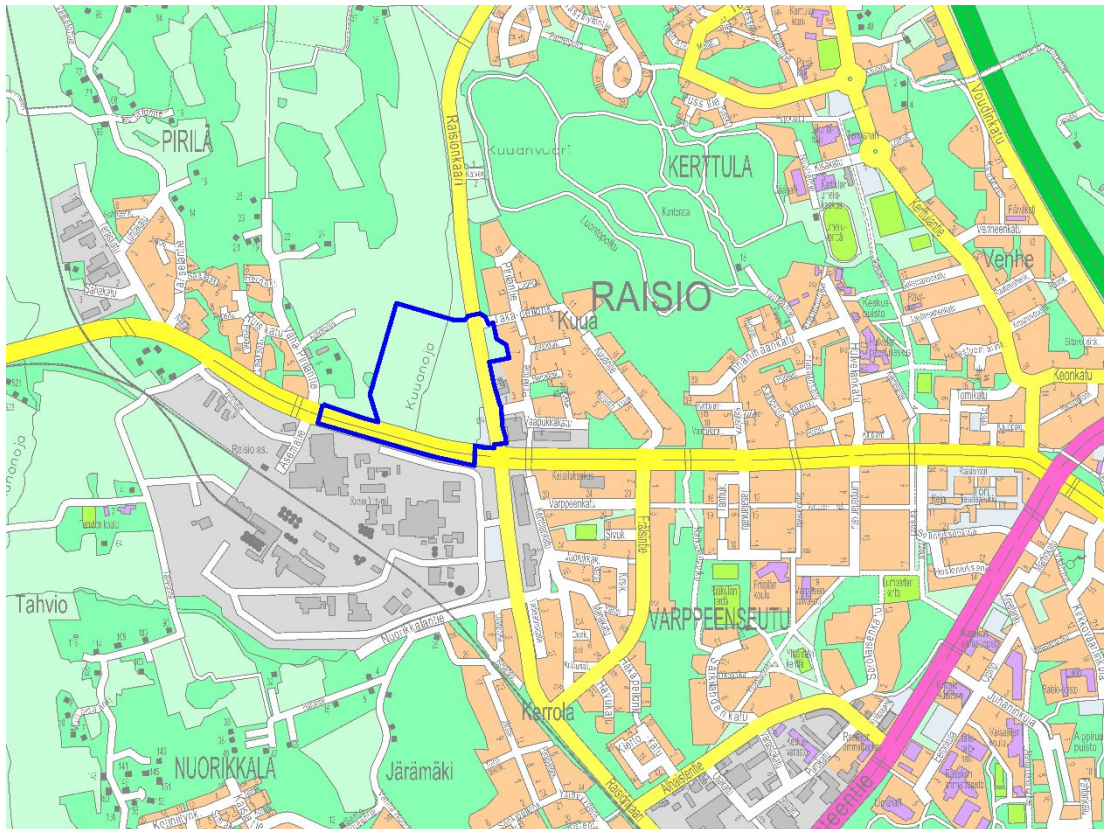
10:006

Kansikuva: © Suomen ilmakekuva

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 [ympäristö/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.....	10
3.2. Suunnittelutilanne	10
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
3.2.2. Maakuntakaava ja Rakennemalli.....	11
3.2.3. Ration yleiskaava 2020	13
3.2.4. Asemakaava	14
3.2.5. Rakennusjärjestys	14
3.2.6. Pohjakartta.....	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.2. Osalliset ja yhteistyö	15
4.2.1. Osalliset	15
4.2.2. Vireilletulo	15
4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3. Asemakaavan tavoitteet	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1. Kaavan rakenne.....	18
5.1.1. Mitoitus.....	18
5.2. Aluevaraukset	18
5.2.1. Korttelialueet.....	19
5.3. Kaavan vaikutukset.....	19
5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön	19
5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin	22
5.3.4. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen	25
5.3.5. Vaikutukset ilmastoon	26
5.4. Ympäristön häiriötekijät	28
5.5. Kaavamerkinnot ja – määräykset	29
5.6. Nimistö.....	30
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	31

Liiteluettelo

Selostuksen liitteet

1. Kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
2. Kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet
3. Tilastolomake

Luettelo muista asiakirjoista ja lähdemateriaaleista

Erillisselvitykset:

- Raisio Myllypelto arkeologisen kohteen tarkastus / Raision museo Harkko, Jari Näränen, 13.5.2024
- Raisio Pirilä, Myllypellon koulun asemakaava-alueenarkeologinen inventointi 21., 26. ja 30.5.2025, Raision kaupunki / Raision museo Harkko, Jari Näränen 6.6.2025
- 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 puroinventoinnit ja Järvenniityn alueen luontoselvitys, Sweco, 18.12.2024.
- Raision Myllypellon koulun asemakaava-alueen luontoselvitys, Ympäristökonsultointi Jynx, 28.7.2025
- Myllypellon koulun rakentamisen vaikutus hulevesien hallinnan tarpeeseen, Sweco, 8.4.2024
- Tulvariskihallinnan tarvesuunnitelma, Sweco, 26.2.2025
- Myllypellon koulun tarveselvitys, Raision kaupunki, 27.2.2024
- Myllypellon koulun hankesuunnitelma, Raision kaupunki, 26.3.2025

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

ASEMAKAAVA KOSKEE

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

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 ja hankesuunnitelma keväällä 2025. 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 kaupunkikehitysjaostossa 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 kaupunkikehityksessä 11.2.2025
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta 28.2.2025 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, 28.4-1.4.2025
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, 25.8.2025
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, 15.9.2025

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 suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja ympäristö

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

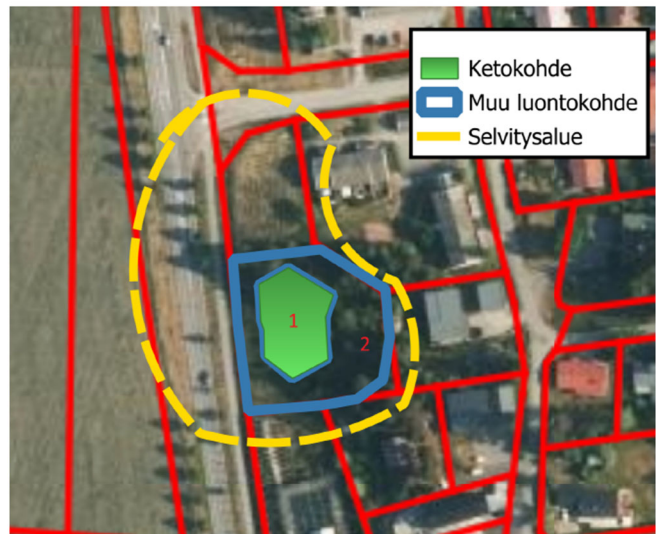
Suunnittelualueen länsiosassa ja eteläreunassa Raisiontiehen rajautuen on kaksi pienialaista kalliokumpareita, joissa kasvaa harvakseltaan puustoa. Alueen itäreunaan Raisionkaaren varteen on toteutettu asfaltoitu pysäköintialue lähinnä Raisionkaaren itäpuolella sijaitsevat puutarhamyymälän käyttöön.

Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osia Raisiontiestä ja Raisionkaaresta sekä Raisiontien itäpuolella sijaitseva lähivirkistysalue (VL). Lähivirkistysalueelle ei kohdistu maankäytön muutospaineita, mutta Takapellonkadun risteykseen suunniteltu kierto liittymä edellyttää pientä tarkistusta korttelinrajaan.

Luonto ja luonnonympäristö

Varsinainen suunnittelualue on pääosin viljeltyä peltoaluetta, jonne ei siten sijoitu luonnonympäristön arvoja. Raisiontien itäpuoliselle alueelle ja peltoalueella oleville kahdelle metsäsaarekkeelle laadittiin tarkempi luontoselvitys (Raision Myllypellon koulun asemakaava-alueen luontoselvitys, Ympäristökonsultointi Jynx, 28.7.2025). Selvityskohteilta inventoitiin pesimälinnustoa, lepakoita, kasvillisuutta ja luontotyyppejä 30.4., 4.5., 27.5., 13.-14.6., 29.6. ja 12.7. 2025. Selvityksen mukaan kahdelta peltosaarekkeelta ei havaittu huomiolajeja eikä edustavia luontotyyppejä. Raisiontien itäpuoliselle VL-alueelle sijoittuu arvoluokaltaan 2 oleva ketoalue (luonnonsuojelulain 64§ mukainen suojeltu luontotyyppi kedot). Se on LuTU-luontotyyppiltään lähinnä mäkikauraketoa, joka on koko Suomessa äärimmäisen uhanalainen (CR) luontotyyppi. Mäkikauran ja nurmipuntarpään runsaus kertoo sen rehevöitymisestä ja umpeenkasvusta. Ketoa voitaisiin kuitenkin ennallistaa laiduntamalla ja/tai niittämällä.

Kedon lähiympäristö on arvoluokkaan 3 kuuluvaa luontokohdetta. Siinä voidaan erottaa mm. tuoretta suurruohoniittyä (CR) ja tuoretta heinäniittyä (CR), joka tosin on hyvin rehevöitynyttä. Lisäksi kohteella on enimmäkseen metsäkasvillisuutta sisältäviä laikkuja. Suojavyöhyke tukee luonnon monimuotoisuutta sekä myös täydentää ja suojaa arvokkaampaa ketokohdetta.



Kuuanojan ympäristö sisältyy Raision puroinventoinnit ja Järvenniityn alueen luontoselvitys – selvitykseen (Sweco, 18.12.2024). Suunnittelualueella (Raisiontien reunasta Luhtaniityntielle) Kuuanojan uomaa 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-aluetta (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 tehtaat. Koulun tontin eteläpuolella on matalia tehdasrakennuksia. Tehtaan korkeat ja kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvät osat sijoittuvat koulun lounaispuolelle. Raision tehtaat 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). Koulun rakentamista varten laaditun asemakaavan kaava-alueelta on metallinetsinnässä löydetty rautakaudelle ja historialliseen aikaan ajoittuvia metalliesineitä ja alueen etelälaidassa muinaisjäännösrekisteriin merkitty kohde Myllypelto, mahdollinen muinaisjäännös (1000045437). Kaava-alueella, Kuuanojan länsipuolella on rekisteriin merkitty löytöpaikka Vähä-Pirilän pelto (1000038704). Varsinais-Suomen vastuullinen aluemuseon koulun asemakaavasta antamassa lausunnossa edellytettiin kaava-alueen arkeologisen inventoinnin tekemistä.

Raision museo Harkon teki inventoinnin 21., 26. ja 30.5. 2025. Se toteutettiin kolmessa osassa. Ensimmäisessä osassa suoritettiin pellolla peltopoiminta. Toisessa osassa aluetta tutkittiin metallinilmaisimilla ja kolmannessa osassa selvitettiin, onko rekisteriin merkitty kohde kiinteä muinaisjäännös. Tutkimukset keskitettiin asemakaava-alueen eteläosaan, josta myös aikaisemmat metallinilmaisimilla tehdyt löydöt olivat peräisin. Inventoinnissa ei löytynyt mitään viitteitä siitä, että metalliesinelöydöt liittyisivät kaava-alueella olevaan kiinteään muinaisjäännökseen. Myös alueen etelälaidassa oleva mahdolliselta muinaisjäännökseltä ei löydetty mitään kiinteästä muinaisjäännöksestä kertovaa. Arkeologisesta inventoinnista on laadittu raportti (Raisio Piriä, Myllypellon koulun asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 21., 26. ja 30.5.2025, Raision kaupunki / Raision museo Harkko Jari Näränen 6.6.2025). Tutkimuksen perusteella Myllypellon koulun kaava-alueella ei ole entuudestaan tuntematonta muinaisjäännöstä, vaan alueelta tehdyt löydöt ovat kulkeutuneet pellolle muualta. Joko lannoitukseen käytetyn tunkiojätteen mukana tai nykyisen Raisiontien rakentamisen yhteydessä tuhoutuneesta muinaisjäännöksestä, joka olisi sijainnut kallioisella mäen kumpareella, josta nyt on jäljellä vain pieni kaistale pellon reunassa. Raision museo Harkolta / Jari Näränen saadun sähköpostin 24.6.2025 mukaan tehtyjen selvitysten perusteella kaavaan ei ole tarpeen merkitä suojelumerkintöjä muinaismuistoille.

Maaperä ja pinnanmuodot

Maanpinta on tontin tasaisella alueella tasovälillä +6.9...+7.2. Tontin länsireunalla on Kuuanoja, joka laskee etelään. Lounaisosassa on avokalliopaljastumia, jotka ovat korkeimmillaan tasolla +10.7. Raisiontien kevyenliikenteenväylä on tontin kohdalla tasovälillä +6.9...+7.6 ja Raisionkaari tasovälillä +7.0...+7.8.

Maaperä on pintahumuserroksen alla savea. Savikerroksen paksuus vaihtelee ollen paksuimmillaan Kuuanojan varressa 18 m. Ohuimmillaan savikerros on kallioalueiden läheisyydessä ja Raisionkaaren vieressä. Pintaosan kuivakuori on heikko ja ohut noin 0,5...1,0 m. Kuivakuoren alla savi on erittäin pehmeää. Savien alla on kivistä moreenia ennen peruskalliota. Siipileikkauskoetuloksista pääteltynä alueen saven redusoimaton leikkauslujuus on alhainen 5...10 kPa. Savi on heikointa heti kuivakuoren alapuolella. Lujuus kasvaa syvemmällä.

Savi on lisäkuormitusten johdosta kokoonpuristuvaa. Savinäytteiden vesipitoisuus on ollut maanäytteissä 31...91 %. Vesipitoisuus on korkeimmillaan heti kuivakuorikerroksen alapuolella. Painuminen on runsainta alueilla, joissa vesipitoisuus on suurin ja kuivakuori heikoin. Painuminen on jatkuvaa ja ajan myötä hidastuvaa. Painumista ja saven alhaisesta lujuudesta johtuen aluerakenteissa käytetään pohjanvahvistusmenetelmiä, kuten stabilointi, kevennystäytöt ja geolujitteet.

Savinäytteistä mitatut pH-arvot ovat olleet välillä 4,1...7,6. Vetyperoksidihapetetuista näytteistä mitatut pH-arvot olivat välillä 2,0...5,8. Näytteistä pääteltynä maaperä luokitellaan potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi (Ympäristöministeriön julkaisu 2022:3).

Maaperä on routivaa. Pohjavedenpinta on lähellä maanpintaa noin tasolla +6.0. Savipohjasta ei vapaudu radonkaasuja. Rakennustäyttöjen radon on huomioitava suunnittelussa. Karttatarkastelun perusteella ja tontin käyttöhistoria huomioiden, alueella ei ole ollut maaperää pilaavaa toimintaa.

Yhdyskuntatekniset verkostot ja ympäristöhäiriöt

Raisiontie ja Raisionkaari ovat kokoojakuja. 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 suunnittelualueen eteläosaan ja ympäröivien katujen alle.

Raisiontien ja Raisionkaaren liikenne aiheuttaa melua suunnittelualueelle. Myllypellon koulun hankesuunnittelun lähtötiedoksi on laadittu selvitys liikennemelusta (Myllypellon koulun liikennemeluselvitys, A-insinöörit Oy, 9.12.2024). Selvityksen mukaan liikennemelualue ulottuu Raisiontien katualueen reunasta noin 45 metriä ja Raisionkaaren katualueen reunasta noin 20 metriä suunnittelualueelle. Raision

tehtaiden ympäristömelusta on laadittu selvitys (Raision tehdasalueen ympäristömeluselvityksen päivitys, A-insinöörit Oy, 7.11.2024). Selvityksen mukaan Raision tehdasalueen melu ulottuu suunnittelualueelle ainoastaan päiväaikaan ja hyvin kapealle alueelle suunnittelualueen eteläosaan Raisiontien varteen.

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

3.1.2. Maanomistus

Suunnittelualue 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 arvojenturvaamisesta.
- 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. Suunnitteluala 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 taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.

Lisäksi suunnitteluala 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 kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaylät 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.

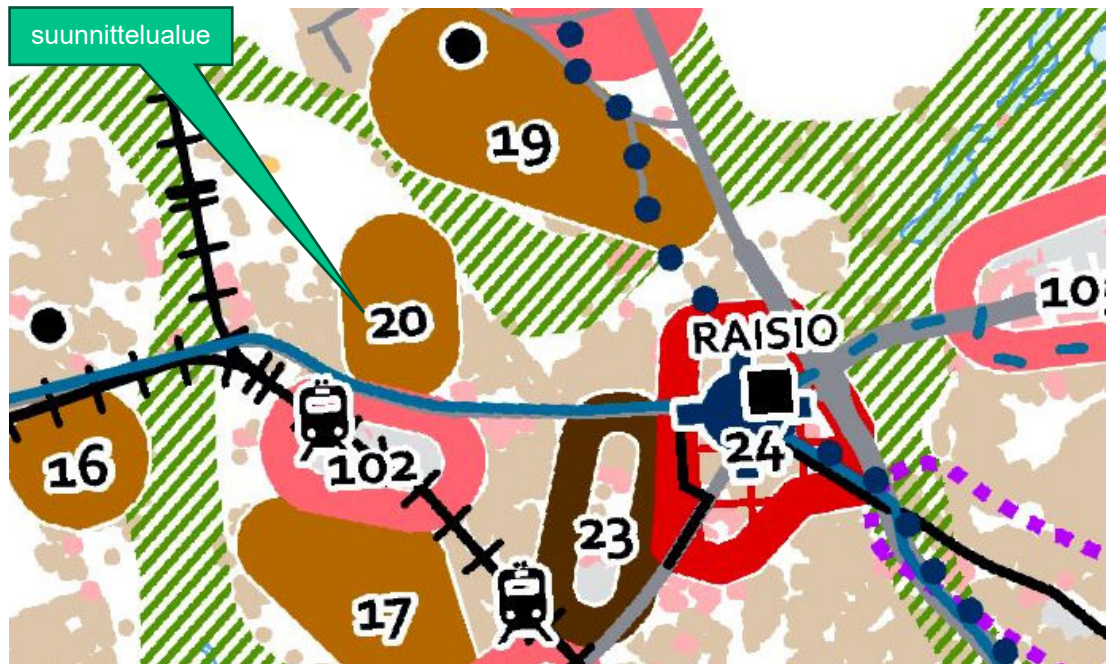
Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa suoja- tai konsultointivyöhykkeen sisälle (Raisioagro Oy):

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

- Myllypellon koulun rakentamisen vaikutus hulevesien hallinnan tarpeeseen, Sweco, 8.4.2024
- Myllypellon koulun rakentamisen vaikutus hulevesien hallinnan tarpeeseen, Sweco, 8.4.2024



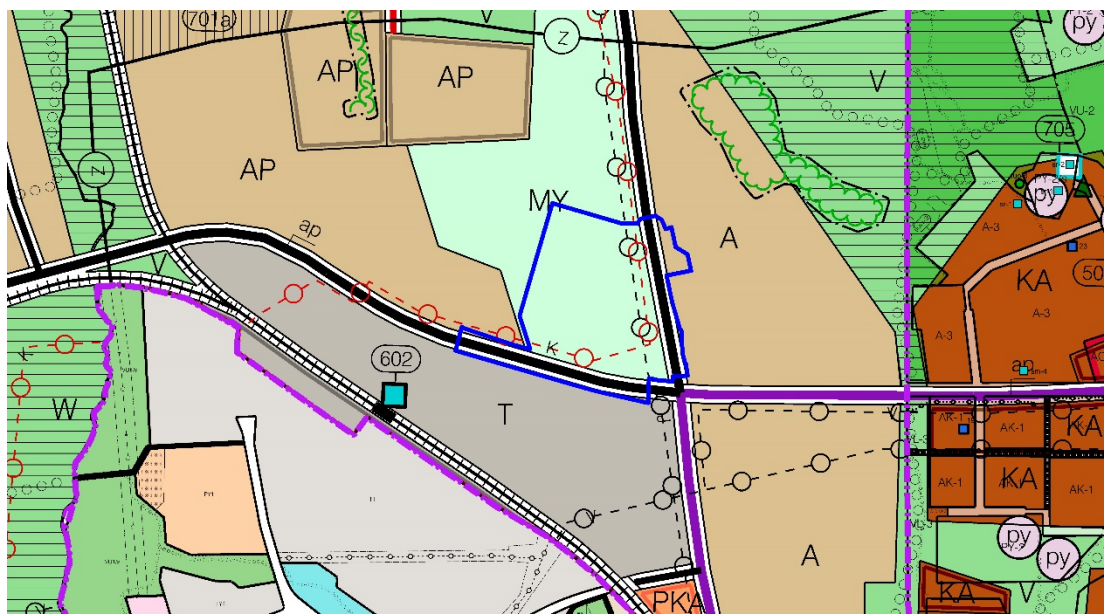
Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue on osa aluetta 20: Pirilä, uusi tiivis pientaloalue. Tavoiteltu asukasmäärän lisäys on 600 henkilöä vuoteen 2025 mennessä ja 600 henkilöä vuosina 2025-2035. Tavoitteellinen aluetehokkuus on 0,2 ja uusi kerrosala 60 000 km². Liikenteen kehittämistoimenpiteenä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



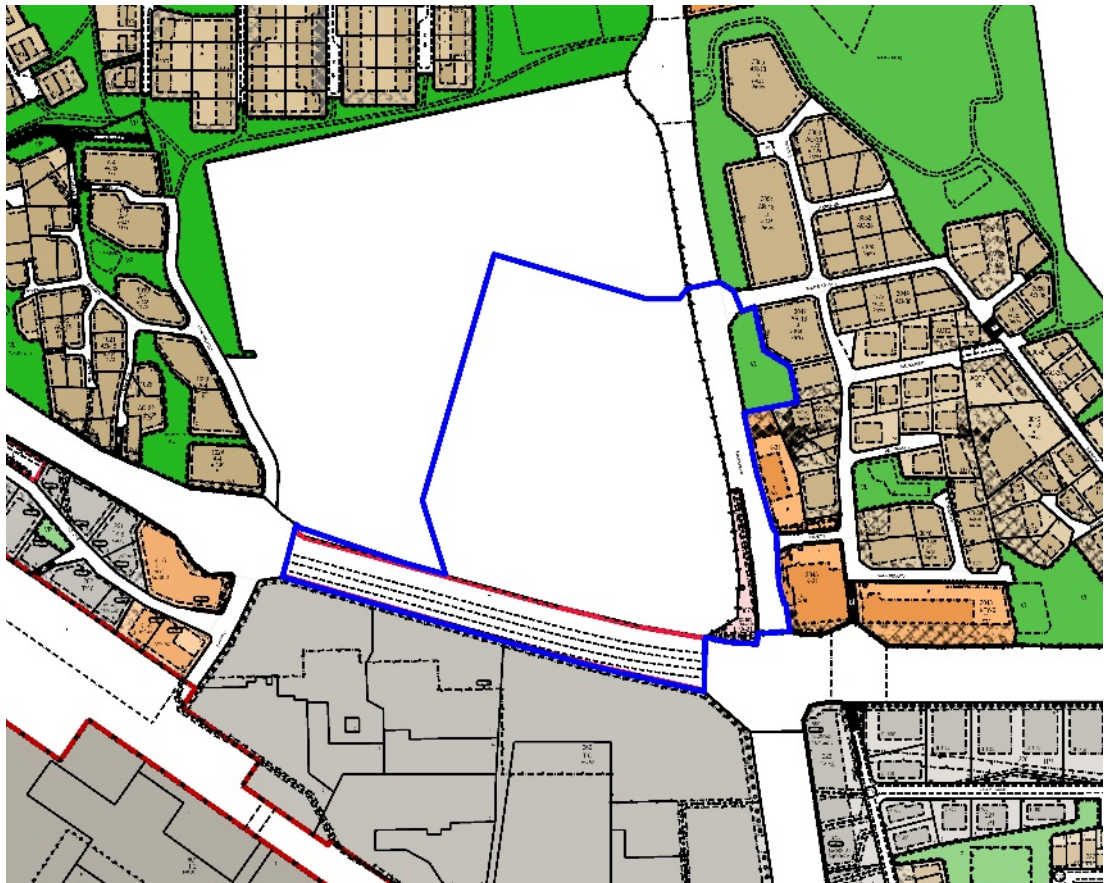
3.2.4. Asemakaava

Alueen itäreunassa on voimassa Pirilän kukkatalon asemakaava (kaavatunnus 3:53). Siinä Raisionkaaren rajoittuva kapea maa-alue on autopaikkojen korttelialuetta (LPA-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 16.6.2025.

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: "Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 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."
- 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 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-alueella 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.

Kaavaehdotus oli nähtävillä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§ mukaisesti 28.2.-1.4.2025. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Caruna Oy, Raision Vesi Oy ja Alueellinen vastuumuseo. Varsinais-Suomen liitto ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) ilmoittivat, että kaava ei anna aihetta uuden lausunnon antamiseen. Yksi lähialueen yritys jätti muistutuksen. Lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 2: Kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset:

- Kaava-alueelle on laadittu muinaismuistoinventointi ja luontoselvitys. Kaavaselostukseen on lisätty erillisselvitysten luetteloon valmistuneet uudet selvitykset sekä täydennetty kyseisten selvitysten keskeinen sisältö kaavaselostuksen kohtaan 3.1.1.
- Luontoselvityksessä esiin nostettu ketoalue on merkitty kaavaan luonnonsuojelukohteena (sl-1): Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain

mukainen luonnonsuojelukohde (luonnonsuojelulain 64§ mukainen suojeltu luontotyyppi kedot). Alueella saa suorittaa toimenpiteitä kuten niittäminen ja laiduntaminen, jotka ovat tarpeen alueen suojeluarvon säilyttämiseksi ja palauttamiseksi. Ketoalueen suojavyöhyke on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi (luo-9).

- Lisätty kaavamääräyksiin ”Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä”.
- Lisätty kaavamääräyksiin ” Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen”.
- Lisätty kaavaselostuksen maakuntakaavaotteeseen ja Turun kaupunkiseudun rakennemalliotteeseen suunnittelualueen sijaintia osoittava merkintä

Lisäksi valmistuneiden tarkempien selvitysten ja suunnitelmien perusteella on täydennetty:

- Lisätty erillisselvitysten luetteloon Myllypellon koulun hankesuunnitelma
- Lisätty Myllypellon koulun hankesuunnitelman perusteella tarkemmat tiedot maaperästä ja hulevesisuunnitelman kohtaan kaavaselostuksen kohtaan 3.1.1.
- Lisätty Myllypellon koulun hankesuunnitelman asemapiirros kaavaselostuksen kohtaan 6.1
- Täydennetty päivämäärät kaavaprosessin vaiheista kaavaselostuksen kohtaan 2.1
- Muutettu uuden rakennusjärjestyksen voimaantulon päivämäärä 16.6.2025 kaavaselostuksen kohtaan 3.2.5 ja tarkennettu pyöräpaikkojen mitoitus uuden rakennusjärjestyksen mukaiseksi kaavaselostuksen kohtaan 5.1.1.
- Täydennetty ehdotusvaiheen kuuleminen kaavaselostuksen kohtaan 4.2 sekä liite 2
- Lisätty kaavakarttaan ohjeellinen huoltoajoyhteys VL-alueelle sijoittuvia palloilukenttiä varten.

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, joista 48 on toiminta-alueittain opiskelevia. Opetushenkilökuntaa työskentelee noin 100 ja opiskeluhuollon henkilöstöä arviolta 6. Lisäksi kiinteistössä työskentelee keittiön henkilökunta, siistijät, kiinteistönhoitajat sekä nuorisotoimen, Raisio-opiston ja kolmannen sektorin toimijat. Tilat ovat aktiivisessa iltaikäytössä. Koulun arvioitu koko on noin 11 700 brm² ja suunniteltu käyttööotto on elokuussa 2028. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet koululle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Raisionkaaren, Raisiontien ja Kuuanojan rajaama alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), johon rakennetaan uusi yhtenäiskoulu. Koulun tarvitsemat palloilukentät voidaan rakentaa joko koulun tontille tai Kuuanojan 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 Yleisessä käytössä olevissa rakennuksissa (opetustilat, kaupat ja liikekeskukset, kokoontumistilat, terveyspalvelut) tulee pääsääntöisesti rakentaa tärkeimmistä tulosuunnista kevyen liikenteen väyliltä autoliikenteestä erotettu kevyen liikenteen väylä polkupyöräpaikoille ja sisäänkäynneille. Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty on polkupyöräpaikkoja rakennettava kouluille ja oppilaitoksille vähintään yksi polkupyöräpaikka 2 oppilasta kohti, mikä tarkoittaa 350 polkupyöräpaikan toteuttamista. Myllypellon koulun hankesuunnitelmassa 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

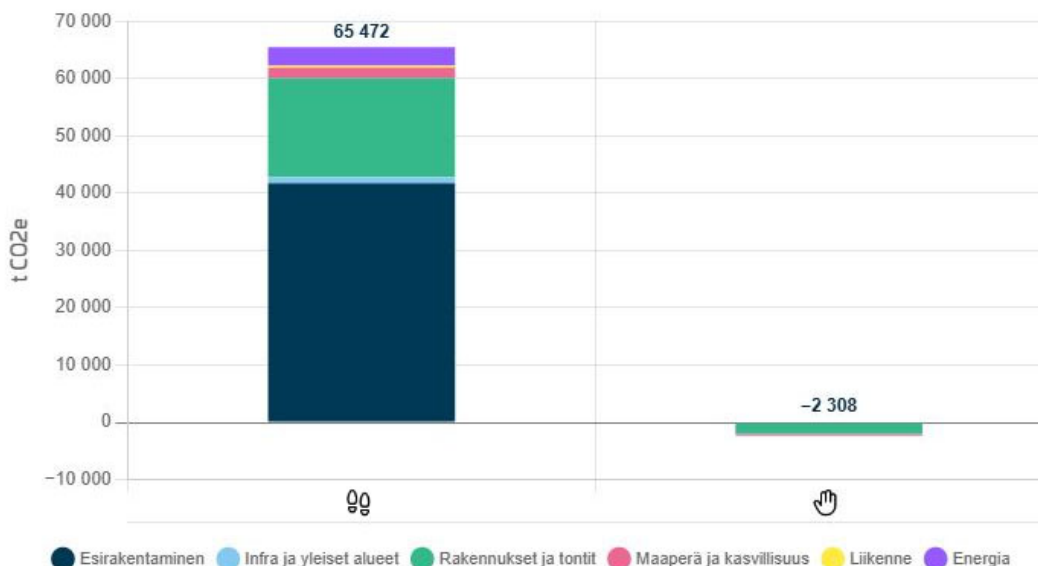
Kaavan vaikutuksia on arvioitu Sitowisen Planect – työkalulla (alla olevat kaaviot).

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 päätteenä on Raision tehtaat. Kaupunkikuvallisesti suunnittelualueelle sopivat hyvin monenlaiset rakennukset ja erilaiset massoittelevaihtoehdot. 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.

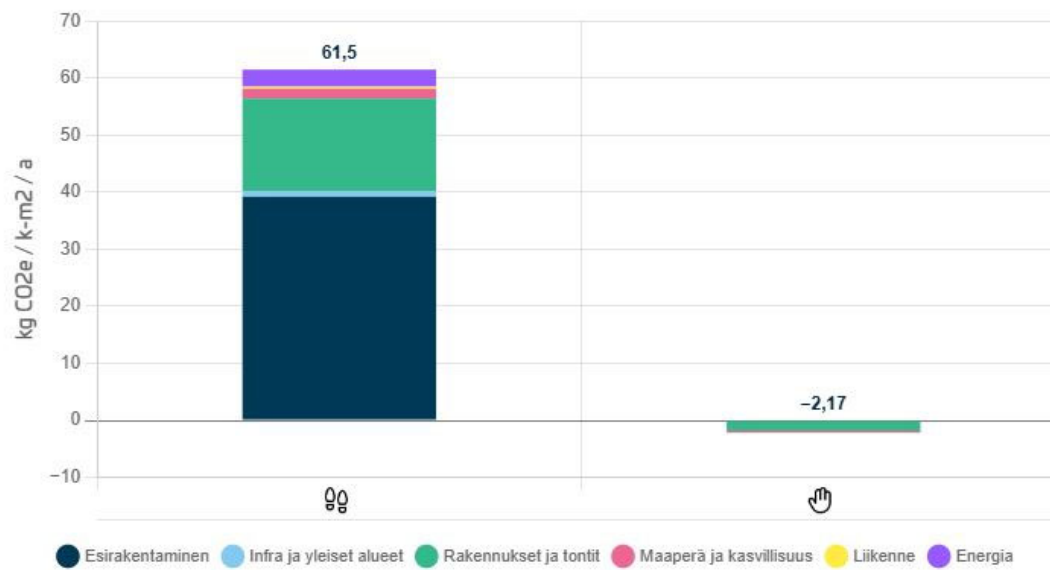
Alueen maaperä on rakennettavuudeltaan heikkoa. Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat esirakentaminen ja rakennusten sekä tonttien rakentaminen ja ylläpito:

Tulosten yhteenveto



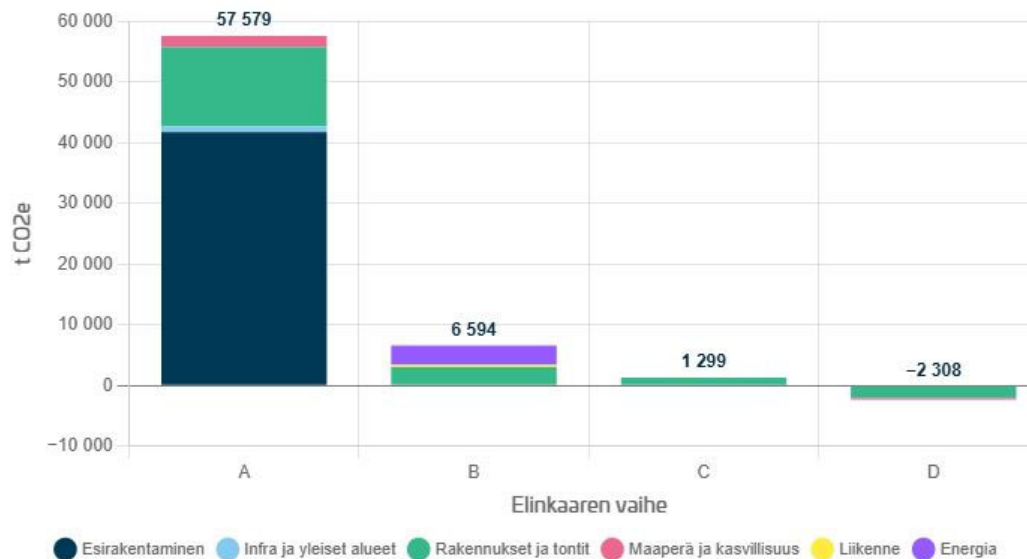
Sama taulukko kerrosalaan suhteutettuna vuotta kohti:

Tulosten yhteenveto



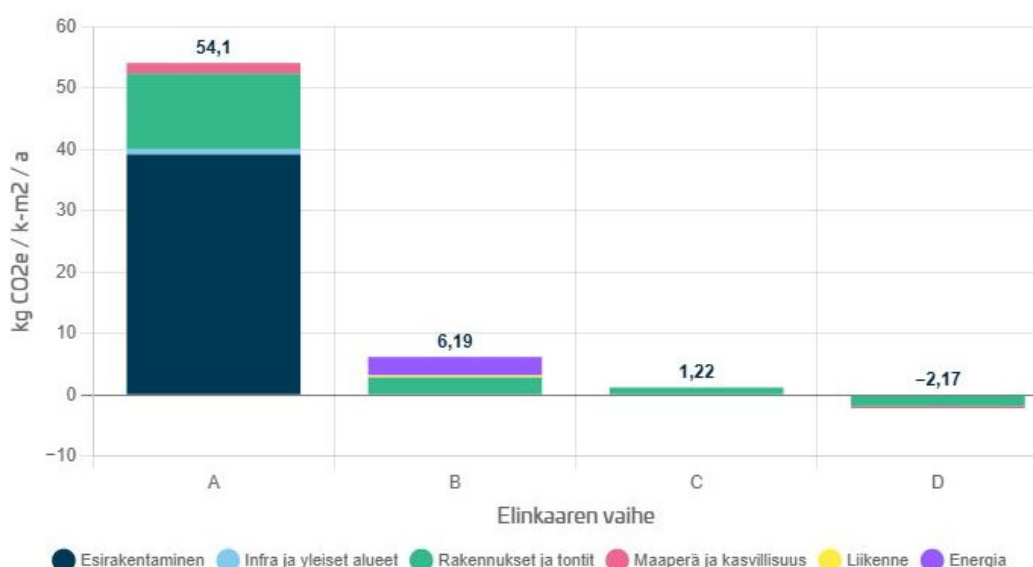
Hiilijalanjälki elinkaarivaiheittain:

Tulokset elinkaarivaiheittain



Hiilijalanjälki elinkaarivaiheittain kerrosalaan suhteutettuna vuotta kohti:

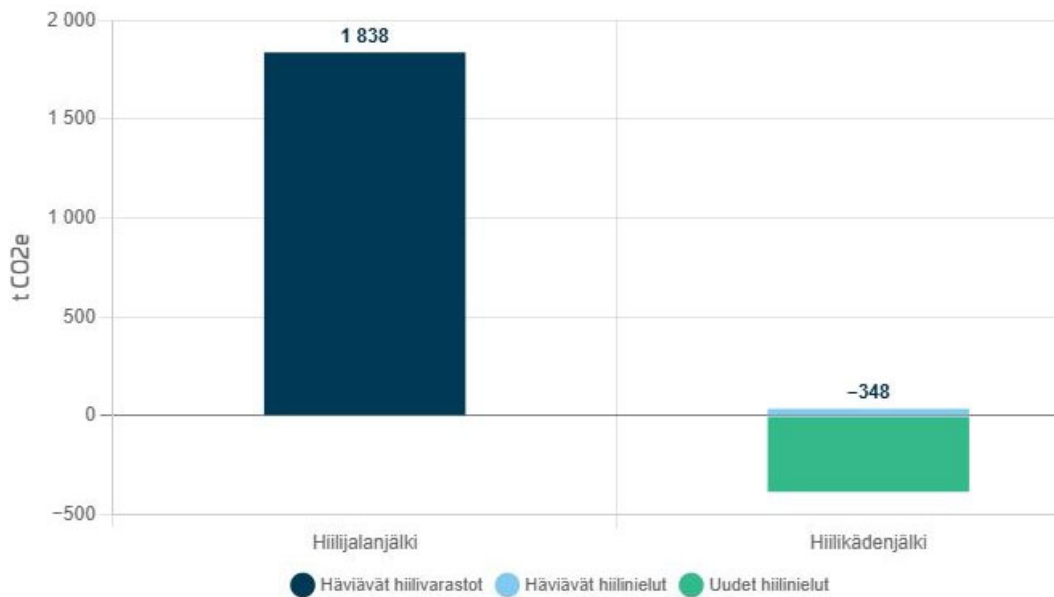
Tulokset elinkaarivaiheittain



5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

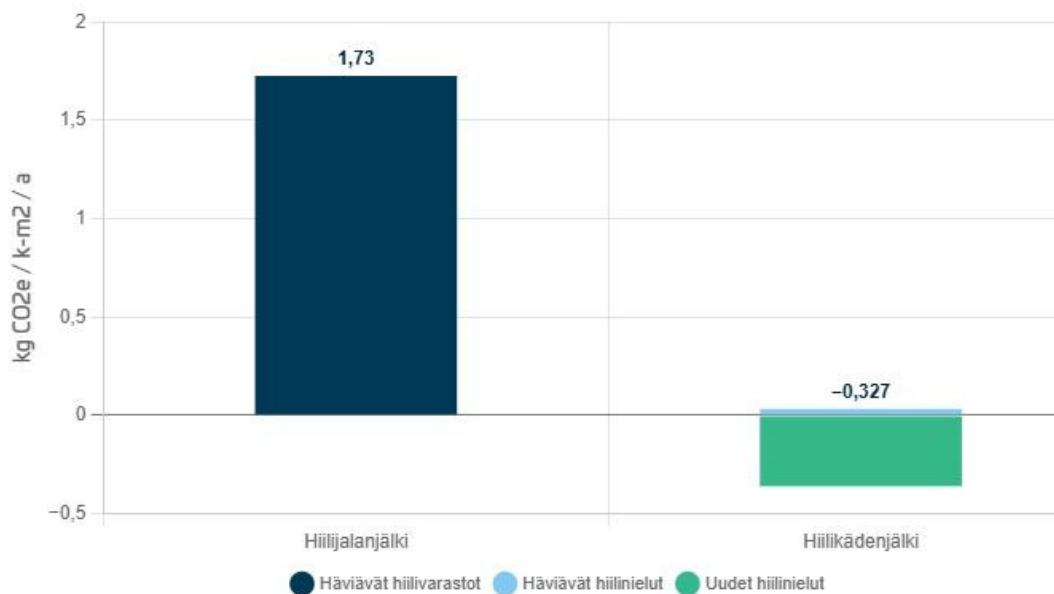
Varsinainen suunnittelualue on pääosin viljeltyä peltoa, jonne ei sijoitu luonnonympäristön arvoja. Peltoalueella olevat kalliokumpareet on kuitenkin kaavamääräyksillä edellytetty säilytettäväksi. Kuuanojan lähiympäristön luonnonympäristön arvo on matala. Raisiontien itäpuolisella VL-alueella oleva luontoinventoinnissa huomioitu ketoalue ja sen suojavyöhyke on merkitty kaavaan suojelumerkinnöin. Ne sijoittuvat muuttuvan maankäytön ulkopuolelle. Keto ja sen suoja-alue rajautuvat jo nykyisellään rakennettuihin alueisiin ja peltoaukean läheisyyteen, jolloin ympäröivien alueiden maankäytön muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia näihin luontokohteisiin. Kuitenkin luontoselvityksen mukaan arvoluokan 2 luontokohteen ympäröivään rakentamiseen ja suojavyöhykkeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ketoluontokohde on ilman hoitotoimia päässyt rehevöitymään. Sen tilaa voidaan parantaa aluetta laiduntamalla ja/tai niittämällä. Kaavaratkaisulla ei edellä mainituin perustein 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

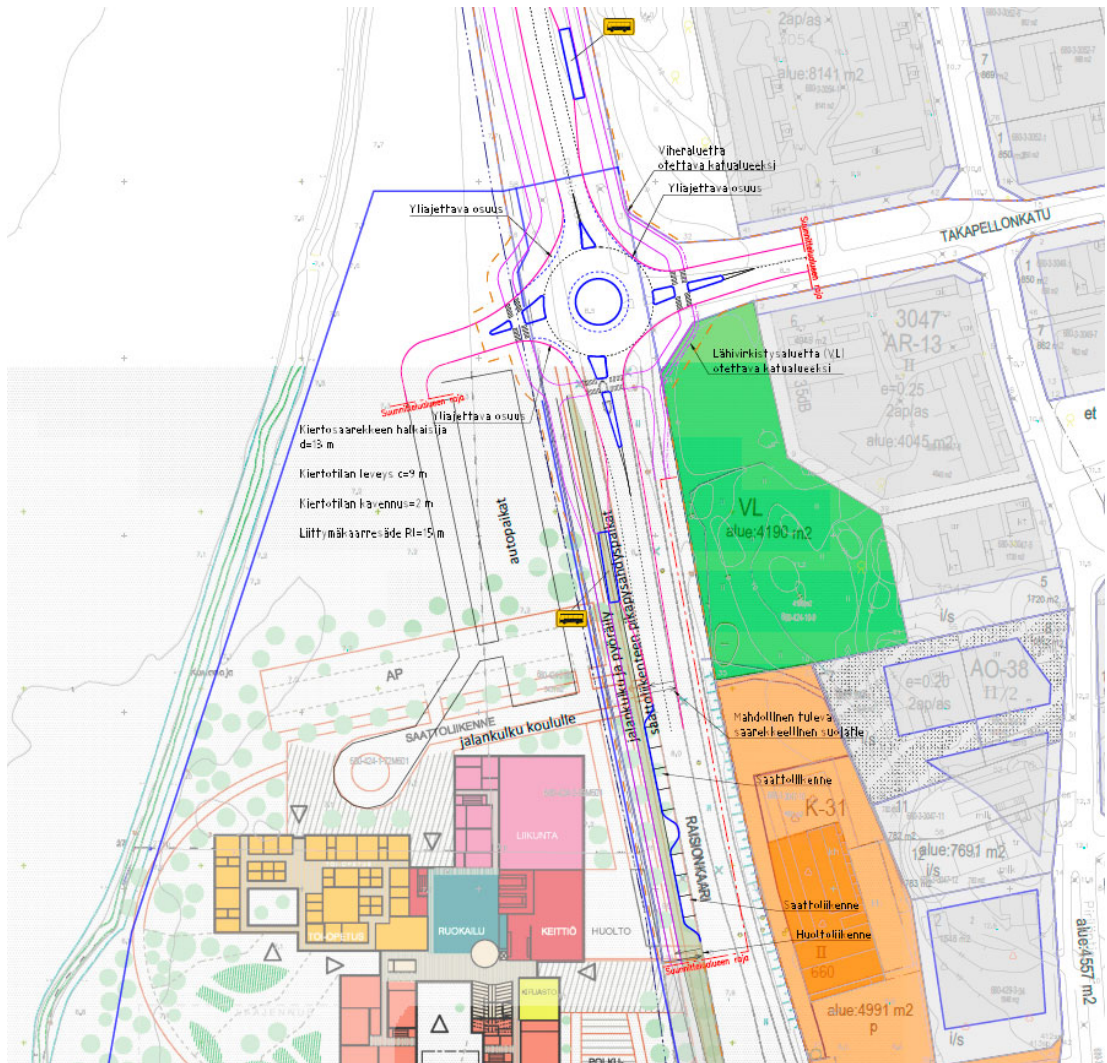
- Liikenteellinen toimivuus nykyisillä liikennemäärillä on hyvä. Liikenne on sujuvaa, eikä ruuhkia esiinny. Satunnaiset jonot purkautuvat yhden valokierron aikana.
- Liikenteellinen toimivuus ennustetilanteessa on hyvä/tyytyttävä. Liikenne on melko sujuvaa, ja vain satunnaisia ruuhkia esiintyy. Satunnaiset jonot purkautuvat yhden valokierron aikana. Viivytykset ja jonoutuminen kasvavat vain hieman nykytilanteeseen nähden ja säilyvät maltillisella tasolla.
- Liikenteellinen toimivuus herkkyystarkastelussa on hyvä/tyytyttävä. 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 herkkyystarkastelun 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 liikennenympäristöön. Yksikaistaisen kiertoliittymän liikenteen välityskyky on pienempi kuin nykyisellä liikennevalo-ohjatulla liittymällä.
- Jonoutuminen ei estä koulun liittymän sijoittamista Pirläntien 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 bussi 6 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 molemmiin puoliin on kevyen liikenteen väylät. Raisiontien alikulku sijoittuu välittömästi Raisionkaaren risteyskohdalle itäpuolelle. Raisionkaaren ylä 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 sorapäälysteinen yksityistie. Kulkuyhteys tulee ratkaistavaksi Raisionlahden koulun suunnittelun yhteydessä. Raisionlahden koulun

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 Raision kävelyn ja pyöräilyn edistämishojelman tavoitteita. Suunnitelman mukaan saattoliikenteen pikapysäköintitaskut rakennetaan Raisionkaaren varteen. Takapellonkadun risteykseen rakennetaan kiertoliittymä, josta on ajo myös koulun pysäköintipaikoikoille. Kiertoliittymä mahdollistaa saattoliikenteen autojen turvallisen kääntymisen Raisionkaarella. Suunnitelmaa tarkennetaan Myllypellon koulun hankesuunnitelman yhteydessä tontinkäyttösuunnitelmaa laadittaessa.



raisio

sulkemisen. Raisiontien ja Kustavintien välisellä osuudella on 4 ylikulku paikkaa. Peruskorjaussuunnitelman mukaan ko. välille jää Somersojan ylityspaikka, johon on suunnitteilla kevyenliikenteen ylikulkusilta. Raisiontien ja Tahviontien 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 kävellessä 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 kulttuuritoiminnot sijoittuvat noin 1,5 km etäisyydelle, mikä on helposti kuljettavissa kävellessä 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. Luontoarvojen kartoitus on käynnissä. 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 selvittävää, 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 pihalla ja pysäköintialueilla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytettäviä 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.

Suunnittelualueelle on laadittu selvitys Myllypellon koulun rakentamisen vaikutuksista hulevesien hallinnan tarpeeseen (Sweco 8.4.2024) ja turvariskihallinnan tarvesuunnitelma (Sweco, 26.2.2025). Niiden johtopäätöksenä on, että Kuuvanoja virtaamat ylittävät Raisiontien alituksen kapasiteetin harvinaisilla rankkasateilla sekä harvinaisemmissa lumensulamistilanteissa. Kuuvanojen tulee tulvimaan yli reunojen ja se on jossain määrin hyväksyttävä, kunhan tulviminen ei aiheuta kohtuutonta haittaa. Tulvariskiä voidaan hallita seuraavanlaisesti:

- Kaikessa uudessa rakentamisessa alueella tulee viivyttaa hulevesiä tehokkaasti, jotta ei pahenneta tulvariskiä Raisiontien ja Raisionkaaren kulmassa. Myllypellon koulun hulevesien viivytys taso on suositeltavaa nostaa tasaamaan kahdentunnin mittaiset sadetapahtumat. Viivytys 2,5 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä.
- Kuuvanojalle tulee varata aluetta, johon tulviminen sallitaan. Alueille voidaan rakentaa tulvatasanteita tai hyödyntää nykyisiä maastonmuotoja. Suositeltava

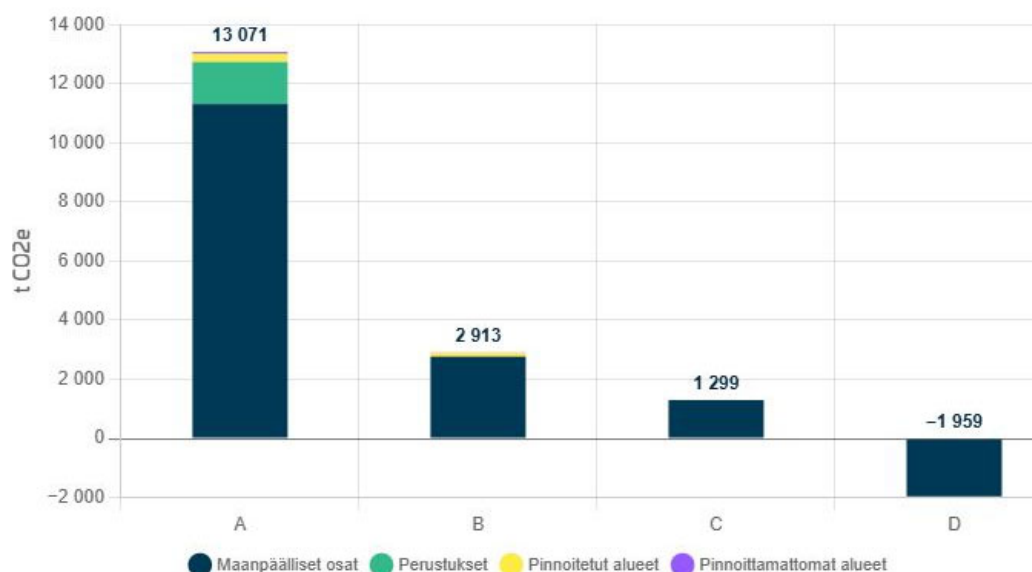
on rakennettavien tulvasanteiden suunnittelussa hyödyntää luontaisia tulvimispaikkoja. Näiden maankäytön suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen ajoittainen tulviminen.

- Koulun tulvasuojelu. Koulun suunnittelussa tulee huomioida alueen läpikulkeva tulvareitti sekä rakennuksen ja pihan koroissa Kuvanojan vedenpinnan nousu tulvatilanteissa.

Kaava mahdollistaa uuden yhtenäiskoulun rakentamisen. Raison kaupunki ohjaa rakennushankkeita ilmastokestävyyteen 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 11.1 Elinkaaren hiilijalanjälki, 11.2 Kiertotalous, 11.3 Muu ympäristötavoitteet). Niiden mukaan tavoitteena on elinkaaren aikana tavanomaista vähähiilisempi rakennus. Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen tulee täyttää Rakennustiedon ympäristöluokituksen neljän tähden tason mukainen vähimmäissäätö vertailutasoon nähden (kriteeri Y1.1), laskettuna YM:n ja Rakennustiedon ympäristöluokituksen viimeisimpien laskentaohjeistusten mukaisesti. Rakennuksen hiilijalanjälkeä ohjataan suunnitteluvaiheessa mahdollisuuksien mukaan kohti vähähiilisiä ratkaisuja ja materiaalivalintoja. Koko rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan YM:n viimeisimmän laskentaohjeistuksen mukaisesti suunnitteluvaiheessa ja päivitetään toteuman mukaan vastaanottovaiheessa. Kustannusoptimaalisia ratkaisuja energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen kannalta voidaan tarkastella monitavoiteoptimoinnilla. Hankkeelle tullaan hakemaan Rakennustiedon ympäristöluokitusta, tavoitetasona on vähintään neljä tähteä.

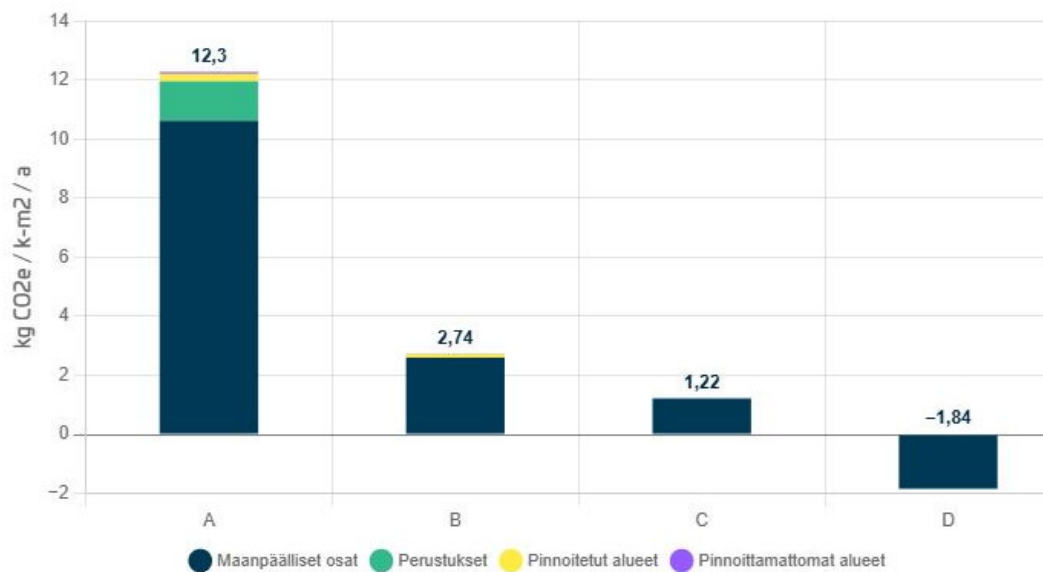
Rakennusten aiheuttama ilmastovaikutus elinkaarivaiheittain (Planect):

Tulokset elinkaarivaiheittain



Rakennusten aiheuttama ilmastovaikutus kerrosalaan suhteutettuna vuotta kohti:

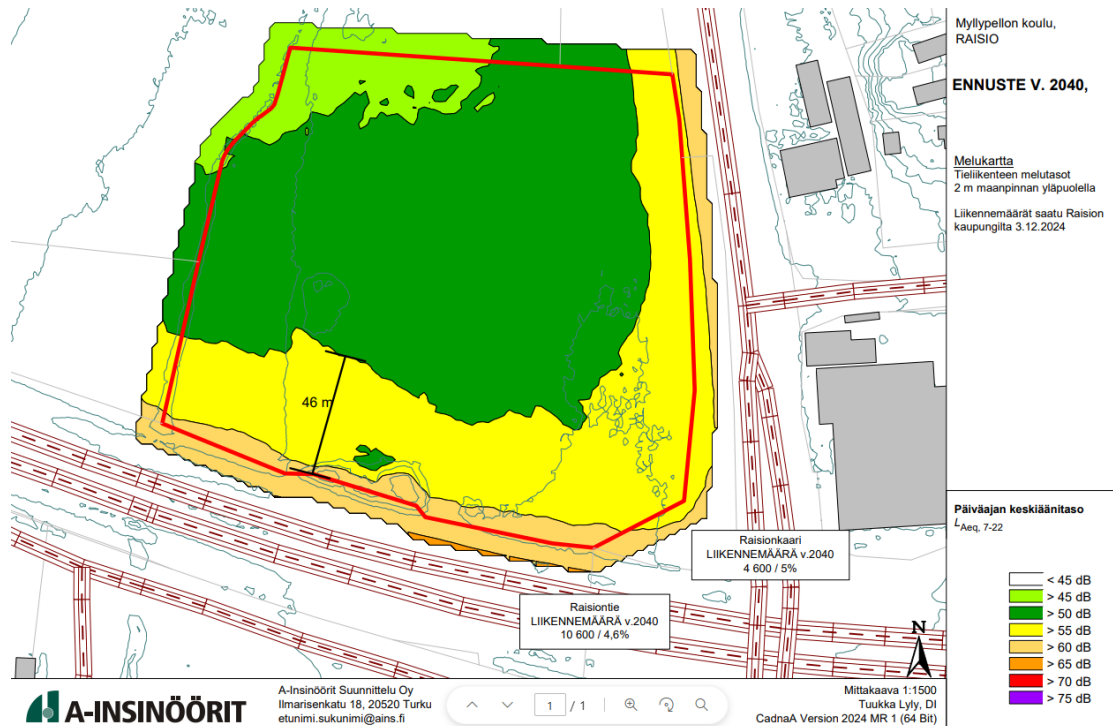
Tulokset elinkaarivaiheittain



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

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Suunnitteluala sijaitsee Raisiontie 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. Kaavamerkinnot ja – määräykset

Y-28

Yleisten rakennusten korttelialue.

- Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä.
- 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 meluohjeiden mukaisesti.
- Korttelialueelle sijoittuvien maanlaisten johtoverkoston rasitealueelle ei saa tehdä suuria maanmuokkauksia kuten täyttöjä, istuttaa puita tai sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia.
- Korttelialueen pihilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pinta-materiaaleja ja hulevettä viivytäviä painanteita. Vähintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta tulee säilyttää viheralueena tai muutoin vettä läpäisevänä alueena. Rakennusluvassa tulee esittää rakennuspaikkaa koskeva hulevesisuunnitelma, jossa viivytyskapasiteetin määrittely perustuu alueelliseen hulevesiselvitykseen ja -suunnitelmaan. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Viivytysrakenteen purkuvirtaaman tulee vastata luonnontilaista.
- Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.
- Kalliokumpareet tulee säilyttää luonnontilaisina.
- Y-korttelialueelle saa sijoittaa muuntamon.



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 käyttötarkoituksalueen rajoista.
- VL-alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.

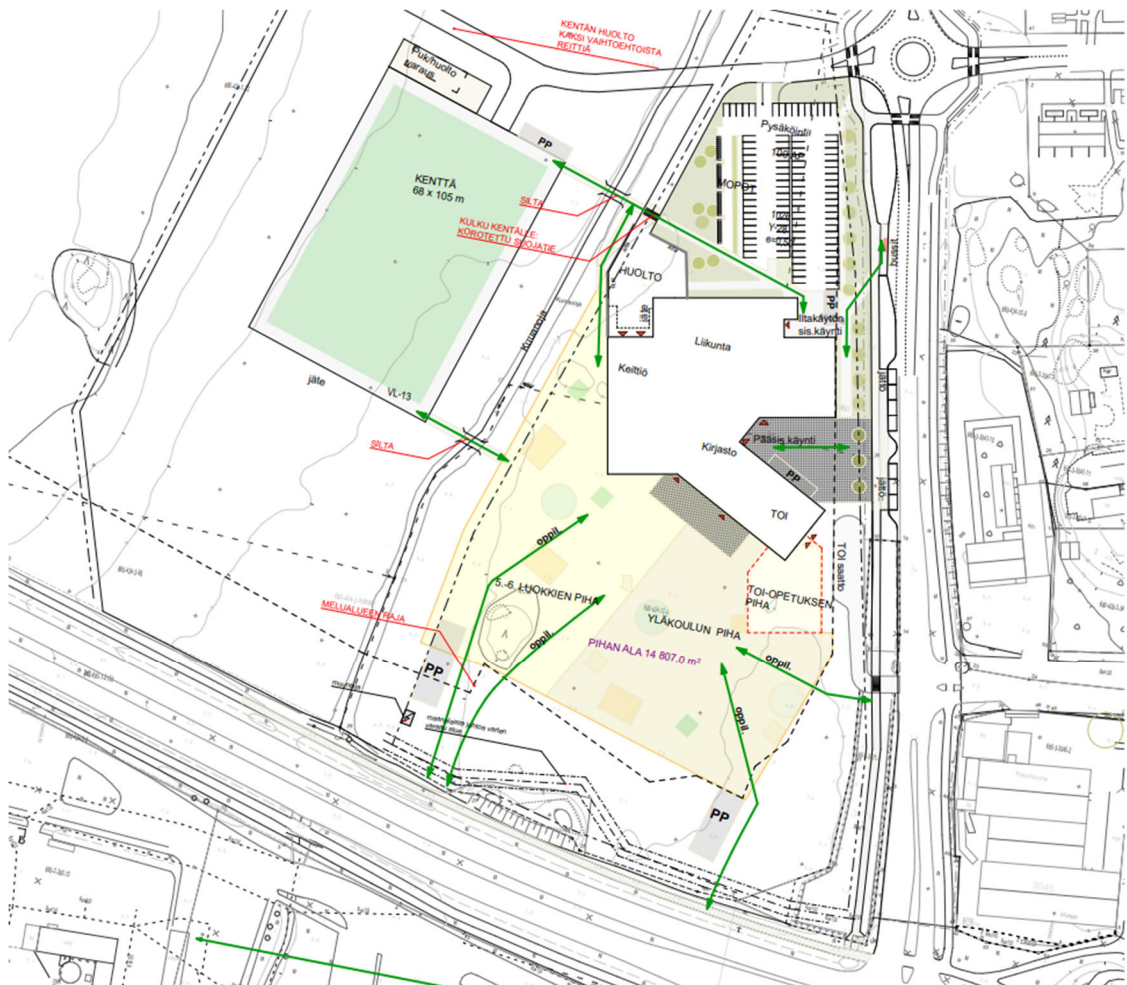
5.6. Nimistö

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.



(yllä) Myllypellon koulun hankesuunnitelman asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Perko, 25.3.2025

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja tontti 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 huomioita rakentamisaikaiseen hulevesien hallintaan. Ennen koulun toiminnan aloittamista tulee lähiympäristön kevyen liikenteen verkostoa täydentää rakentamalla yhtenäinen kevyen liikenteen väylä myös Raisionkaaren 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 sähkönkäyttö alueella kasvaa ja Caruna Oy pyytää varaamaan noin 20 m2 rakennusalan puistomuuntamoa varten yleisten rakennusten korttelialueelle, mieluusti suhteellisen läheltä suunniteltua koulun rakennusalaan. Esimerkiksi 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 viivytttämisestä 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 sammutusvedenottopaikat 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 tuotantolaitoksien sijoittamista koskevissa tarkasteluissa. Herkissä kohteissa on suurien ihmisjoukkojen vuoksi varauduttava pidempiin toiminta-aikoihin onnettomuustilanteissa ja/tai henkilöiden suurempaan herkkyyteen kemikaaleille. Lähialueella olevat herkätkohteet voivat rajoittaa Ravintoraisio Oy:n tuotantolaitoksen vaarallisia kemikaaleja koskevia laajenemis- tai muutoshankkeita tulevaisuudessa tai estää uusien vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastoitavien tuotantolaitoksien 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 kaavaselistuksessa. 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: ”Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee toteuttaa hallittu ylivuoto. Viivytysrakenteen 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 suunnittelua jatketaan 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 joukkoliikennedytydet, 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 tyhjentyä 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 (Afry, 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 edistämishjelman 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 ilmastokestävyyteen 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 kaupunkikuvaan 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 keskusta, 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-aluetta. 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. Erityistä 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 ASEMAKAAVALUONNOS 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 VÄLTÄMÄTÖNTÄ 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 Kukatapon 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 edistyi 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 alueelle, kannatamme laajahkoa viherkaistaa Kuuanojan & Raisionkaaren suuntaisesti. Esitettyssä viherkaistasuunnitelmassa nykyisin rakentamaton Kuuanvuoren ja Raisionkaaren väli on jätetty vihreäksi – hienoa - tämä on mielestämme merkittävä osa alueen näkemäarvoa, pellon takana vapaana näkyvä Kuuanvuori

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: "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."
- 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".

Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin annetut vastineet

Kaavaehdotuksen (11.2.2025) lausunnot

Caruna Oy

7.4.2025

Kaava-alueella sijaitsevasta Carunan sähköverkosta on toimitettu aiemmassa lausuntovaiheessa karttakuva. Edellisessä lausunnossa pyydettiin lisäämään puistomuuntamovaraus kaava-alueelle uutta sähkönkulutusta varten. Kaava-alueelle on lisätty maininta muuntamon rakentamisen sallimisesta. Tarvittavat Carunan sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksessa. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa. Myllypellon koulun hankesuunnitelmaan on kirjattu tarve sijoittaa korttelialueelle muuntamo ja asiasta on tiedotettu myös koulurakennuksen suunnittelun työryhmää. Lausunnossa ehdotetut toimintatavat ovat nykyisten käytäntöjen mukaisia. Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaan.

Raision Vesi Oy

11.3.2025

Myllypellon koulun asemakaava-alue ei sijaitse tällä hetkellä vesihuollon verkostojen toiminta-alueella, mutta tullaan jatkossa siihen lisäämään. Kiinteistö on liitettävissä vesihuollon verkostoihin ja kiinteistön vesihuollon liittymät voidaan toteuttaa esimerkiksi Raisionkaaren puolelle. Hulevesien osalta voidaan liittyä esim. suoraan Kuuanojaan; hulevesiä tulee kuitenkin ensin viivyttaa tontilla. Raision Vesi Oy pyytää erityisesti kiinnittämään huomiota olevaan vesihuollon rasitealueeseen, ettei johtojen päälle suunnitella valaisinjalustoja tai mitään muitakaan kiinteitä rakenteita. Raision Vesi Oy perii tulevalta kiinteistöltä normaalin vesihuollon liittymismaksun kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa. Kaavamääräyksillä on kielletty täyttöjen, kookkaiden istutusten sekä kiinteiden rakenteiden sijoittaminen maanalaisten johtojen rasitealueelle. Vastaava määräys sisältyy myös Raision uuteen rakennusjärjestykseen, joka on tullut voimaan 16.6.2025. Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaan.

TUKES (turvallisuus ja kemikaalivirasto)

25.3.2025

Tukesilla ei ole lausuttavaa kaavaehdotukseen. Tukes on antanut lausunnon kaavahankkeen aiemmassa vaiheessa.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaan.

Ely-keskus

7.4.2025

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kaavatilanne ja rakentaminen

Kuten ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamassa kannanotossa on todettu, on vireillä olevan asemakaavan osalta keskeistä tutkia, pystytäänkö haasteellisesta sijainnista johtuvat ympäristöhäiriöt ratkaisemaan siten, että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden hyvän elinympäristön vaade tulee täytetyksi.

Suunniteltu yhtenäiskoulu sijoittuu olemassa olevan tehdasalueen tuntumaan. Koulun sijaintia tutkittaessa tulee huomioida suunnittelualueen sijoittuminen suhteessa alueelta yhä raportoituihin hajuhaittoihin, kuten myös suunnittelualueelle erityisesti Raisiontieltä kantautuva liikennemelu. Mikäli alue katsotaan ensinkään koululle soveltuvaksi, tulee nämä seikat huomioida selkeästi myös toimintojen sijoittelussa suunnittelualueelle. Kaavaselostuksessa on mainittu, että koulu sijoittuu rakennusalan keskivaiheille tai pohjoisosaan, mutta kaavamerkinnot mahdollistavat kuitenkin rakentamisen ja muiden toimintojen sijoittelun liki Y-28- ja VL-13-alueiden eteläreunaan saakka, eli myös alueelle, joille sekä melua että hajua kantautuu todennäköisesti merkittävämmiin.

Kaavaselostuksessa mainitaan koulurakennuksen ulkonäköä koskien, että arkkitehtuurissa tulee huomioida keskeinen sijainti ja koululaisen ja jalankulkijan mittakaava, ja että arkkitehtuurin tulee olla kutsuvaa, tyylikästä ja avoimeen maisematilaan soveltuvaa. Nämä huomiot on syytä osoittaa myös kaavamääräyksinä. Myös koulun länsipuoleiselle virkistysalueelle sallittavaa rakentamista olisi hyvä ohjata sijainniltaan ja ulkonäöltään tarkemmin.

Asemakaavaehdotuksessa osoitettu pysäköintipaikkojen mitoitus mahdollistaa kaavaselostuksessa todetusti jopa sadan pysäköintipaikan perustamisen. Tämän määrän tarkoituksenmukaisuutta perusopetukseen suunnitellulle koululle olisi vielä hyvä tarkastella. Määrä on verrattain suuri, vaikka siinä olisi huomioitu myös tiloihin suunniteltu iltakäyttö. Pysäköinnin sijoittaminen suunnittelualueelle tulee suunnitella siten, ettei se heikennä edellä kuvattua tavoitetta luoda kutsuvaa, tyylikästä ja jalankulkijan mittakaavassa toimivaa kaupunkitilaa.

Asemakaavaehdotus poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaavaselostuksessa on asianmukaisesti perusteltu poikkeamista sekä esitetty maakuntakaavaote ja käsitelty siitä suunnittelualuetta koskevat merkinnät ja määräykset. Kaavaotteella tulisi esittää myös suunnittelualueen rajaus.

Luonnonsuojelu

Kaavatyön yhteydessä ei ole tehty koko suunnittelualueen kattavaa luontoselvitystä. Vaikka alue on pääosin peltoa, alueen yleiskuvauksessa on kuvattu siellä olevan kaksi kalliokumparetta, jotka Y-28-alueen kaavamääräyksen perusteella on tarkoitus säilyttää luonnontilaisena. Kumpareiden osalta ei kuitenkaan ole tietoa, voiko niissä esiintyä esimerkiksi uhanalaisia kasveja, tai voivatko ne joiltain osain täyttää esimerkiksi uhanalaisen luontotyyppin kriteerit. Tällöin esimerkiksi luonnontilaisuuden vaaliminen ei näitä luontoarvoja turvaisi, vaan ne edellyttäisivät hoitoa, jonka toteutukseen tulisi jollain tavalla sitoutua, jotta kaavan tavoitteet toteutuisivat.

Lisäksi kun Y-28-alueelle ei ole tarkemmin osoitettu rakennusten paikkoja eikä kumpareita ole osoitettu kaavalla kyseisestä alueesta erilleen, jää epäselväksi, miten kaavan toteuttaminen vaikuttaa kumpareiden säilymiseen, tai tulevatko ne riittävästi huomioon otetuksi rakennusvaiheessa. Suunnittelualueen kuvauksesta ei myöskään selviä, millainen on luonteeltaan ja mahdollisilta luontoarvoiltaan suunnittelualueen itäosaan ehdotusvaiheessa sisällytetty VL-alue.

Luontoarvojen osalta on syytä yleisemmin alueidenkäyttöä suunniteltaessa tunnistaa, voiko alueella luontoarvoja kehittää tai parantaa eikä vaan tunnistaa ns. lakisääteisiä, suoraan luonnonsuojelulailla suojeltuja arvoja. Asemakaavaehdotuksen kaavaselostusta tulee vielä täydentää luontoarvojen täsmällisemmällä kuvauksella ja niihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnilla.

Ympäristönsuojelu

ELY-keskukselle on edelleen saapunut hajuhaittailmoituksia pääosin suunnittelualueen läheisyydestä (Vähä-Piriläntie). Hajut on kohdistettu kalarehutehtaaseen Alltech Fennoaqua Oy (muitakin hajulähteitä voi olla). Liittyen rehutehtaan ympäristöluvan muutokseen, joka koskee hajuselvitystä ja hajunhallintasuunnitelman mukaista erillistä selvitystä, on Etelä-Suomen aluehallintovirasto antanut 6.2.2025 päätöksen nro 49/2025. ELY-keskus on valittanut päätöksestä, jotta määrättäisiin riittävät lupamääräykset hajuhaittojen ehkäisyyn ja määräysten noudattamiseksi. Suunnittelualueella voi olla suuri riski hajuhaitalle, varsinkin kun tuulen suunta on sopiva.

Hulevedet

Asemakaavaehdotuksen hulevesin hallintaa koskevia kaavamääräyksiä on täsmennetty luonnosvaiheessa kehotetun mukaisesti. Koulun läheisyyden takia hulevesiratkaisujen tulee olla turvallisia lapsille. Suunnittelualueelle on valimistumassa hulevesisuunnitelma, tätä ennen ei ole muilta osin kommentoitavaa.

Ilmastokestävyys

Asemakaavaehdotuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty, ja kaavan keskeiset ilmastovaikutukset on tunnistettu. Asemakaava sallii merkittävästi uutta rakentamista ja vähentää viheralueen määrää. Tämän vuoksi kielteisten ilmastovaikutusten minimoimisen ja ilmastomuutokseen varautumisen toimista olisi erityisen keskeistä ohjata tarkemmin myös kaavamääräyksissä, sen lisäksi, että selostuksessa mainitusti Raision kaupunki ohjaa rakennushankkeita ilmastokestävyyteen kaupungin ilmasto-ohjelman mukaisesti. ELY-keskus on luonnosvaiheessa antamassaan kannanotossa listannut mahdollisia sovellettaviksi sopivia kaavamääräysesimerkkejä. Kaavaan olisi hyvä sisällyttää vähintään kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.

Liikenne

ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen luonnosvaiheessa esittämät kannanotot on otettu hyvin huomioon kaavaehdotuksessa. Vastuualueella ei ole kommentoitavaa kaavaehdotuksesta.

Lausunto on laadittu ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueella alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä luonnonsuojelu-, ympäristösuojelu- ja vesiyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

Vastine:

- ***Ympäristöhäiriöt, liikennemelu, haju, hyvän elinympäristön tavoitteet:*** Kaavaselostuksessa on selvitetty yhdyskuntarakenteen kehittymisen tavoitteita suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä (kohta 5.3.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen). Raisio Yhtymä Oy on esittänyt halukkuutensa kehittää omistamiaan rakentamattomia maa-alueita asemakaavoittamalla ne asuntorakentamista varten. Pirilänlaaksoon suunnitellaan uusia pientaloalueita. Myllypellon koulun ympäristö kehittyy osaksi Raision keskeistä rakennettua taajama-aluetta. Ympäristöhäiriöitä on käsitelty kaavaselostuksen kohdassa 5.4 Ympäristön häiriötekijät. Myllypellon koulun kaava mahdollistaa tontin käytön suunnittelun siten, että ympäristöhäiriöille altteimmat alueille (tontin eteläosaan) ei sijoitu koulun toiminnan kannalta keskeisiä ja ympäristöhäiriöille herkkiä toimintoja. Hankesuunnitelmaan liittyvässä asemapiirroksessa (hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.5.2025) varsinainen koulurakennus sijoittuu tontin keskiosaan, pysäköinti pohjoisosaan ja urheilukenttä tontin länsipuoliselle puistoalueelle. Koulun piha-alue sijoittuu koulurakennuksen eteläpuolelle, mutta riittävälle etäisyydelle Raisiontien melusta. Melualue ulottuu selvityksen mukaan noin 46 metrin etäisyydelle tontin etelärajasta / Raisiontien rajasta. Tontin kaakkois- ja eteläosaan (ympäristöhäiriöille altteimmille alueille) sijoittuu hulevesirakenteita.

Kaava kuitenkin mahdollistaa rakennusten sijoittamisen myös tontin eteläosaan. Tulevaisuudessa sinne voidaan tarvittaessa sijoittaa rakennus, joka toimii samalla melumuurina.

- **Tarkemmat kaavamääräykset ja arkkitehtuurin tavoitteet:** Suunnittelualueen omistaa Raision kaupunki ja kaupunki ohjaa aktiivisesti Myllypellon koulun rakennussuunnittelua. Tarkemmat arkkitehtonista laatua koskevat kriteerit voidaan siten määritellä rakennusten suunnittelua tilatessa ja suunnittelua ohjattaessa. Tavoitteet voidaan spesifioida juuri tietyn hankkeen mukaisiksi ja huomioida niissä myös arkkitehtuurin ihanteiden ja laadun ajanmukaisuus. Arkkitehtuurin tavoitteita on määritetty koulun tarveselvityksessä ja hankesuunnitelmassa laajemmin ja yksityiskohtaisemmin kuin mitä kaavamääräyksillä olisi mahdollisuus määritellä. Kaavaan lisätään kuitenkin Raision kaavoissa käytetty yleismääräys ”Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä”.
- **Rakennusalat:** Kaava-alue on Raision kaupungin omistuksessa, ja kaupunki voi ohjata rakennusten sijoittumista hankekohtaisesti rakennusten suunnittelun tilaamisen yhteydessä. Väljät rakennusalat mahdollistavat alueen kehittämisen pitkällä aikavälillä ilman toistuvia kaavamuutoksia. Mikäli rakennuksia rakennetaan tulevaisuudessa Raisiontien läheisyyteen, voidaan melusuojaus toteuttaa myös rakennuksen avulla (piha suojataan sijoittamalla rakennus melumuuriksi). Meluohjearvojen toteuttaminen on huomioitu kaavamääräyksissä. Myllypellon koulun hankesuunnitelman mukaisella suunnitteluratkaisulla koulurakennus ja koulun piha sijoittuvat riittävälle etäisyydelle liikennemelusta, jolloin melusuojausta ei tarvita. Muinaismuistoista laaditun inventoinnin perusteella alueella ei ole varsinaisia muinaisjäännöksiä, eikä rakennusalan tarkempi rajaaminen virkistysalueella ole tarpeen.
- **Pysäköintipaikkojen määrä:** Kaavan edellyttämä pysäköintinormi (julkisille palveluille 1 ap / 100 k-m²) on yleisesti käytetty Raisiossa vastaavilla korttelialueilla. Uudessa koulurakennuksessa työskentelee päivittäin opetushenkilökuntaa noin 100, opiskeluhuollon henkilöstöä arviolta 6, ja lisäksi keittiön henkilökunta, siistijät, kiinteistönhoitajat sekä nuorisotoimen, Raisio-opiston ja kolmannen sektorin toimijat. Yläkoulun viimeisillä luokilla opiskelevilla oppilailla saattaa myös olla ajoneuvoja, joita 15-vuotiaat saavat kuljettaa, ja jotka tarvitsevat pysäköintipaikkoja. Tilat ovat aktiivisessa iltakäytössä. Pysäköintipaikkavaatimus vastaa toiminnasta johtuvaa pysäköintipaikkojen tarvetta ja Raision kokemusta esimerkiksi Vaisaaren koulun / Tiedonpuiston koulun pysäköintipaikkatarpeesta. Lisäksi Raision rakennusjärjestys edellyttää polkupyöräpaikkojen rakentamista. Raision kaupunki pyrkii aktiivisesti edistämään polkupyöräilyä ja kävelyä toteuttamalla pyöräilyn ja kävelyn edistämishjelman toimenpiteitä.
- **Suunnittelualueen rajauksen lisääminen maakuntakaavaotteeseen:** Kaavaselostuksen maakuntakaavaotteeseen ja rakennemalliotteeseen on lisätty suunnittelualueen sijainti.
- **Luontoarvojen kuvaus:** Alueelle on laadittu ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon jälkeen luontoselvitys (Raision Myllypellon koulun asemakaava-alueen luontoselvitys, Ympäristökonsultointi Jynx, 28.7.2025). Luontoselvitys kattaa alueella olevat metsäiset kumpareet ja Raisiontien itäpuolisen lähivirkistysalueen. Luontoarvojen kuvaus on lisätty kaavaselostukseen. Peltoalueella oleville kalliokumpareille ei sijoitu luontoarvoja. Raisiontien itäpuoliselle VL-alueelle sijoittuva ketoalue on merkitty kaavaan luonnonsuojelukohteena (sl-1): Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelukohde (luonnonsuojelulain 64§ mukainen suojeltu luontotyyppi kedot). Alueella saa suorittaa toimenpiteitä kuten niittäminen ja laiduntaminen, jotka ovat tarpeen alueen suojeluarvon säilyttämiseksi ja palauttamiseksi. Ketoalueen suojavyöhyke on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi (luo-9). Kaavaselostuksen kohdan 5.3.2 vaikutusten arviointia on täydennetty luontoselvityksen perusteella. Keto ja sen suoja-alue rajautuvat jo nykyisellään rakennettuihin alueisiin ja peltoaukean läheisyyteen, jolloin ympäröivien alueiden maankäytön muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia näihin luontokohteisiin.

- **Ilmastoystävällisen rakentamisen kaavamääräykset:** Korttelialueiden kaavamääräyksiin on lisätty lausunnossa ehdotettu yleismääräys ” Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen”. Ilmastokestävän rakentamisen tieto ja kriteeristö kehittyvät jatkuvasti. Ilmastokestävän rakentamisen ohjaus voidaan tässä tapauksessa tehdä rakennusten suunnittelun ohjauksen kautta. Myllypellon koulun hankesuunnitelmassa on asetettu tavoitteet hankkeen ympäristövaikutuksille (luku 11 ympäristötavoitteet, kohdat 11.1 elinkaaren hiilijalanjälki, 11.2 kiertotalous, 11.3 muut ympäristötavoitteet). Niiden mukaan tavoitteena on elinkaaren aikana tavanomaista vähähiilisempi rakennus. Tavoitteena on täyttää Rakennustiedon ympäristöluokituksen neljän tähden taso useilla kriteereillä.

Varsinais-Suomen liitto

24.3.2025

Varsinais-Suomen liitto on todennut, että lausuntopyyntö ei anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaan.

Alueellinen vastuumuseo

3.4.2025

Kaava-alueelta tunnetaan tällä hetkellä kaksi arkeologisen kulttuuriperinnön kohdetta. Alueen etelälaidalla sijaitsee mahdollinen muinaisjäänös *Myllypelto* (muinaisjäänösrekisterin tunnus 1000045437). Paikalla olevan saarekkeen ympäristöstä on löytynyt vuonna 2020 myöhäisrautakautisia hopearahoja ja muuta esineistöä. Tarkastuksessa vuonna 2024 (Raisio museo Harkko, Jari Näränen) saarekkeesta havaittiin mahdollista likamaata ja sen ympäristöstä kaksi palaa rautakautista keramiikkaa. Paikalla epäiltiin olevan suurelta osin tuhoutunut kiinteä muinaisjäänös, mutta kohteen luonnetta tai laajuutta ei tarkastuksessa voitu selvittää tarkemmin.

Kuanojan länsilaidalla sijaitsee löytöpaikka *Vähä-Pirilän pelto* (1000038704). Paikalta on löytynyt rautakautisia ja historiallisen ajan esineitä. Löytöpaikkaa ei ole tarkastettu. Lisäksi välittömästi suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee historiallisen ajan kyläpaikka *Pirilä Vähä-Pirilä* (1000041805). Kylä mainitaan historiallisissa lähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1413. Myös kyläpaikalta on tehty rautakaudelle ajoittuvia löytöjä. Kaava-alue sijoittuu kylätontin edustalla oleville vanhoille rintapelloille.

Vuonna 2024 tehty arkeologisen kohteen tarkastus mainitaan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostuksessa, mutta muilta osin arkeologista kulttuuriperintöä ei ole kaavaehdotuksessa huomioitu. Mahdollinen muinaisjäänös *Myllypelto* sijoittuu kaavaehdotuksessa yleisten rakennusten korttelialueelle (Y), ja sen poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Löytöpaikka *Vähä-Pirilän pelto* sijaitsee kaavaehdotuksessa lähivirkistys-alueella (VL), jolle saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa rakentamista.

Kaava-alueen eteläosa on kuulunut vuonna 2003 toteutettuun maakaasuputkilinjan inventoinnin tutkimusalueeseen, eikä paikalta tuolloin havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä. Kuitenkin vuonna 2020 löytyneiden rautakaudelle ajoittuvien esineiden ja vuonna 2024 tarkastuksessa tehtyjen havaintojen perusteella kaava-alueella saattaa sijaita muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä ei ole ajantasaisia tietoja, eikä sitä ole kokonaisuudessaan ennestään inventoitu. Kaava-alueen etelälaidalla tehty tarkastus ei ole asemakaavoituksen tarpeisiin riittävä selvitys alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Näin ollen Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan, että kaava-alueella tulee tehdä

arkeologinen inventointi, jonka avulla voidaan selvittää kaavahankkeen vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Kaava-alue on suurelta osin peltoaluetta, jonka inventointi on kannattavaa toteuttaa peltokerrokseen kohdistuvilla tutkimusmenetelmillä, eli pintapoiminnalla ja metallinilmaisinsprospektoinnilla. Hankkeen toteuttajan on hyvä sopia arkeologisen toimijan ja maanomistajien kanssa siitä, että arkeologisen kulttuuriperinnön esiintymiselle potentiaaliset alueet pellolla on muokattu pintapoiminnan mahdollistavalla tavalla. Soveltuvilta osin inventoinnissa tulee käyttää myös maahan kajoavia menetelmiä sekä metallinilmaisinta maanalaisten muinaisjäännösten havaitsemiseksi.

Arkeologisen inventoinnin tilauksesta vastaa hankkeen toteuttaja. Lista arkeologisista toimijoista, joilta tarjouksia tutkimuksesta voi pyytää, löytyy Museoviraston www-sivuilta osoitteesta:

<https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriympa-risto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/ar-keologisten-kenttatoiden-tilaaminen>.

Alueellisen vastuumuseon lausunto tulee liittää tarjouspyynnön mukaan. Inventoinnin raportoinnissa ja toteutuksessa tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita sekä muita Museoviraston ohjeita.

Inventoinnin raportti tulee lähettää Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon mahdollisimman pian valmistumisensa jälkeen, jotta vastuumuseo voi arvioida inventoinnin riittävyys sekä ottaa kantaa inventoinnissa mahdollisesti havaittuihin arkeologisiin kohteisiin ja niiden huomioimiseen kaavassa. Inventoinnin koskemien arkeologisten kohteiden digitaalinen paikkatietoaineisto tulee toimittaa Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon.

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole asiasta huomautettavaa.

Vastine:

Suunnittelualueelle suoritettu lausunnon mukaisesti tarkempi arkeologinen inventointi, joka on toimitettu alueelliselle vastuumuseolle (Raisio Pirilä, Myllypellon koulun asemakaava-alueenarkeologinen inventointi 21., 26. ja 30.5.2025, Raision kaupunki / Raision museo Harkko Jari Näränen 6.6.2025). Inventointi toteutettiin kolmessa osassa. Ensimmäisessä osassa suoritettiin pellolla peltopoiminta. Toisessa osassa aluetta tutkittiin metallinilmaisimilla ja kolmannessa osassa selvitettiin, onko rekisteriin merkitty kohde kiinteä muinaisjäännös. Tutkimukset keskitettiin asemakaava-alueen eteläosaan, josta myös aikaisemmat metallinilmaisimilla tehdyt löydöt olivat peräisin. Inventoinnissa ei löytynyt mitään viitteitä siitä, että metalliesinelöydöt liittyisivät kaava-alueella olevaan kiinteään muinaisjäännökseen. Myös alueen etelälaidassa oleva mahdolliselta muinaisjäännökseltä ei löydetty mitään kiinteästä muinaisjäännöksestä kertovaa. Tutkimuksen perusteella Myllypellon koulun kaava-alueella ei ole entuudestaan tuntematonta muinaisjäännöstä, vaan alueelta tehdyt löydöt ovat kulkeutuneet pellolle muualta. Joko lannoitukseen käytetyn tunkiojätteen mukana tai nykyisen Raisiontien rakentamisen yhteydessä tuhoutuneesta muinaisjäännöksestä, joka olisi sijainnut kallioisella mäenkumpareella, josta nyt on jäljellä vain pieni kaistale pellon reunassa. Kaavaselostukseen on täydennetty arkeologisen inventoinnin tiedot ja keskeinen sisältö.

Kaavaehdotuksen muistutukset

Viittaamme tekemäämme muistutukseen ja pyydämme edelleen, että nykyisen asemakaavan mukaisen LPA-21 alueen mukainen pysäköintialue sisällytetään Myllypellon koulun asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen ja se osoitetaan Kukkatalon käyttöön. Asemakaavamuutosalue tulee laajentaa koskemaan myös Kukkatalon kiinteistöä, jotta sitä koskevan asemakaavan mukainen K-31 mukainen autopaikoitusta koskeva kaavamääräys ja LPA-21 kaavamääräys voidaan saattaa ajan tasalle siten, että Kukkatalolla on jatkossakin Pirilän Kukkatalo asemakaavan (3-35) mukainen oikeus pysäköintiin LPA-21 vastaavalla alueella. Kukkatalon pysäköinti tulee säilyttää ennallaan.

MUISTUTUKSEN PERUSTEET

1 RAISION VASTAUS MUISTUTUKSEEMME 11.6.2024

Olette muistutukseen antamassanne vastauksessa todenneet, että Kukkatalolla ei ole voimassa olevaa sopimusta, jonka nojalla kaupunki olisi velvollinen osoittamaan tai rakentamaan Kukkatalolle lisäpysäköintipaikkoja. Emme ole varsinaisesti puhuneet lisäpaikoista. Vastauksenne on kuitenkin virheellinen tässä muistutuksessa selostetuille perusteilla.

2 TILANNE

Toteamme, että vuonna 2012 on hyväksytty Pirilän Kukkatalo niminen asemakaava (liite 1), jonka kaavatunnus on 3:53. Kyseissä asemakaavassa Pirilän kukkatalon myymälän kiinteistö on osoitettu K-31 alueeksi. Kyseisen kaavamääräyksen mukaan osa Kukkatalon autopaikoista voidaan sijoittaa saman asemakaavan mukaiselle K-31 korttelialueen ulkopuoliselle autopaikkojen korttelialueelle LPA-21. LPA-21 alue on otettu kyseiseen asemakaavaan nimenomaan ja yksinomaan Kukkatalon tarvitsemien pysäköintipaikkojen osoittamiseksi. LPA-21 kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja voidaan käyttää yleiseen tarkoitukseen myyntiaikojen ulkopuolella. Tämä merkitsee sitä, että kyseinen LPA-21 korttelialue on varattu Kukkatalon myymän myyntiaikoina nimenomaisesti Kukkatalon käyttöön. Vain myyntiaikoina ulkopuolisilla on ollut oikeus sen käyttöön. Kukkatalo on käyttänyt LPA-21 aluetta vuosien ajan ja Raision kaupunki on ollut siitä tietoinen.

3 KUKKATALOLLA ON OIKEUS VASTAAVAAN PYSÄKÖINTIIN UUDEN ASEMAKAAVAN ALUEELLA

LPA-21 ja K-31 asemakaavamääräykset on tehty nimenomaan Kukkatalon tarpeesta. Raision kaupunki on laatinut Kukkatalon tarpeiden mukaisen dedikoidun asemakaavamuutoksen. Kukkatalolle on syntynyt edellä mainitun Pirilän Kukkatalon asemakaavan, ja siihen perustuneet Kukkatalon vuosia jatkuneen tosiasiallisen käytön perusteella oikeus käyttää LPA-21 korttelialueen mukaista pysäköintialuetta korvauksetta ja yksinomaisesti Kukkatalon myymälän käyttöä palvelevana pysäköintialueena. Kukkatalon ja Raision kaupungin välille on syntynyt asiaa koskeva sopimus siitä, että Kukkatalolla on pysyvä oikeus käyttää aluetta. Raision kaupungilla ei ole oikeutta muuttaa sopimusta yksipuolisesti pelkästään asemakaavaa muuttamalla. Toteamme, että Raision kaupunki ei ole kaavan laatimisen yhteydessä edellyttänyt erillistä sopimusta ja Kukkatalo on voinut luottaa siihen, että sen oikeus paikkojen käyttöön on turvattu. Tästä syystä Raision kaupungin tulee jatkossakin turvata Kukkatalon mahdollisuus pysäköintiin kyseisellä alueella, eikä sillä ole oikeutta poistaa pysäköintialuetta Kukkatalon käytöstä ilman Kukkatalon suostumusta. Paikkojen tulee olla myymälän myyntiaikoina Kukkatalon käytössä. Myymäläaikojen ulkopuolella niitä voi käyttää muutkin. Pysäköintialueelle tulee olla käynti Kukkatalon kiinteistöltä. Kuten olemme todenneet, LPA-21 vastaava alue on ollut ja tulee olemaan Kukkatalon liiketoiminnan kannalta välttämätön. Kokemus on osoittanut, että kiireaikoina LPA-21 alue on lähes täynnä. Tämän oikeuden poistaminen aiheuttaisi Kukkatalolle vakavaa vahinkoa. Muilta osin viittaamme aiempaan muistutukseemme.

Vastine:

Lähtökohtaisesti Kukkatalolla ei ole voimassa olevaa sopimusta, jonka nojalla kaupunki olisi velvollinen osoittamaan tai rakentamaan Kukkatalolle lisäpysäköintipaikkoja. Myllypellon koulun suunnitelmat ovat tarkentuneet kaavaprosessin edetessä. Koulun hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 5.5.2025. Hankesuunnitelmaan liittyvien suunnitelmien perusteella voidaan todeta, että Pirilän Kukkatalon tarvitsemat lisäautopaikat on mahdollista huomioida. Kukkatalon nykyisin käyttämä pysäköintialue (LPA-21) sisältyy valmisteilla olevan kaavan yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y-28). Pysäköintialuetta ei ole mielekästä merkitä kaavaan autopaikkojen korttelialueena (LPA), vaan alueen käytöstä laaditaan Pirilän Kukkatalon kanssa erillinen sopimus tai vastaava järjestely. Asiasta on keskusteltu Pirilän Kukkatalon ja heidän edustajansa kanssa. Järjestely mahdollistaa tarvittavat lisäautopaikat Pirilän Kukkatalolle, mutta aluerajaus ja määräaika ovat neuvoteltavissa ja sovittavissa eri osapuolten tarpeiden mukaisesti.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan tehtävät muutokset:

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset:

- Kaava-alueelle on laadittu muinaismuistojen inventointi ja luontoselvitys. Kaavaselostukseen on lisätty erillisselvitysten luetteloon valmistuneet uudet selvitykset sekä täydennetty kyseisten selvitysten keskeinen sisältö kaavaselostuksen kohtaan 3.1.1.
- Luontoselvityksen esiin nostettu ketoalue on merkitty kaavaan luonnonsuojelukohteena (sl-1): Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelukohde (luonnonsuojelulain 64§ mukainen suojeltu luontotyyppi kedot). Alueella saa suorittaa toimenpiteitä kuten niittäminen ja laiduntaminen, jotka ovat tarpeen alueen suojeluarvon säilyttämiseksi ja palauttamiseksi. Ketoalueen suojavyöhyke on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi (luo-9).
- Lisätty kaavamääräyksiin ”Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä”.
- Lisätty kaavamääräyksiin ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen”.
- Lisätty kaavaselostuksen maakuntakaavaotteeseen ja Turun kaupunkiseudun rakennemalliotteeseen suunnittelualueen sijaintia osoittava merkintä

Lisäksi kaavakartalle ja selostukseen on tehty muita tarkennuksia, jotka on eritelty kaavaselostuksen kohdassa 4.2

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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
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						