



Kaupunkikehitysjaosto

Aika 11.12.2025 klo 17:00 -
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone
Lisätietoja
Käsiteltävät asiat

Asianro	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valitseminen	4
3	Esityslistan hyväksyminen	5
4	Raisionlahden koulu, asemakaavan kaavaehdotus	6
5	Kaupunkikehitysjaoston kokoukset, pöytäkirjojen tarkastaminen ja nähtäville asettaminen keväällä 2026	9
6	Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 11.12.2025	11
7	Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-9-902-5 (Nesteentie 36) /Hiab Finland Oy	12
8	Salassa pidettävät asiat	15

Kaupunkikehitysjaosto

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Jäsenet	Lehto-Laurila Hannele	puheenjohtaja
	Hurmerinta Teija	1. varapuheenjohtaja
	Jormanainen Juha	jäsen
	Kangasoja Mikko	jäsen
	Kannisto Pauliina	jäsen
	Laulumaa Janne	jäsen
	Seikola Harri	jäsen
Muu	Vainio Eero	esittelijä
	Kaitaa Emma	kaupunginarkkitehti
	Mattila Samu	kaupunkikehitysjohtaja
	Huitti Jaana	pöytäkirjanpitäjä

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2025

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

2

Pöytäkirjantarkastajien valitseminen

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2025

Päätösehdotus

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Teija Hurmerinta ja Juha Jormanainen.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

3

Esityslistan hyväksyminen

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2025

Päätösehdotus

Asiat käsitellään laaditun esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

4**Raisionlahden koulu, asemakaavan kaavaehdotus**

Kaupunkikehitysjaosto 29.04.2025 § 23

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raisionlahden koulun asemakaava on tullut vireille vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 29.1.2025. Alue sijaitsee Paikkarin (13.) kaupunginosassa noin 3,5 km etäisyydellä Raision keskustasta länteen. Suunnittelualue on n. 32,9 ha ja rajautuu lännestä Kaanaantiehen, pohjoisesta Vesitorninpuistoon, idästä Piuhanojaan ja etelästä Kotilokujaa rajaaviin kiinteistöihin.

Tavoitteena on laatia kaava joka mahdollistaa Palveluverkkoselvityksen mukaisen koulun 0-4 luokille. Palveluverkkoselvityksen päivitys, jossa otettiin huomioon kaupungin kasvu ja lasten määrän lisääntyminen hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa syksyllä 2023. Raisionlahden koulun tarveselvitys on tarkoitus valmistua kevään 2025 aikana. Asemakaavaa laaditaan samanaikaisesti koulun suunnittelun kanssa.

Koululle ja virkistysalueiksi osoitetut alueet ovat kaupungin omistuksessa kun taas muut korttelialueet ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa. Alueella sijaitsee pätkä Isovuorentietä joka on nykyiseltään kauttaaltaan yksityistie, mutta jonka koulun läheinen pätkä kaavoitetaan koulun yhteydessä.

Alueella olevat pientalokiinteistöt ovat nykyisellään liitetty vesiverkostoon mutta kaavamuutoksen myötä myös jätevesiverkostoon liittyminen tulee ajankohtaiseksi. Kaava laaditaan määräyksiltään väljänä, jolloin aluetta voidaan kehittää tulevaisuudessa monipuolisena julkisten palveluiden alueena.

Kaavahankkeen aikataulutavoitteena on, että

- kaavaluonnos käsitellään keväällä 2025
- kaavaehdotus käsitellään talvella 2025
- kaava hyväksytään keväällä 2026.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan luonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto:

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy kaavaluonnoksen: Raisionlahden koulu, asemakaavan luonnos

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2025
477/10.02.03/2025

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki
etunimi.sukunimi@raisio.fi

Ehdotusvaiheessa kaava-alueen rajausta on tarkennettu, sekä kaava-alue on jaettu kahteen osaan: pohjoiseen ja eteläiseen. Raisionlahden koulu – pohjoinen käsittää koulun kiinteistön sekä Isovuoventien ja siihen rajautuvat tontit. Raisionlahden koulu – etelä käsittää uuden katuyhteyden Kurjenkaaren, jonka katujärjestelyjä on tarkasteltu erityisesti koulun saattoliikenteen turvallisuuden parantamiseksi. Lisäksi Kurjenkaaren varrelle on mahdollista osoittaa uutta lisärakentamista ja myöhemmin siitä voidaan mahdollistaa liikennöintiyhteys Nuorikkalan ja Kaanaantien välillä.

Kaavan jakamisen kahteen osaan on tarkoitus keventää myös Raisionlahden koulun jatkosuunnittelun aikataulupainetta. Koulun suunnittelussa on tarve päästä etenemään, ja koulun toteuttaminen edellyttää myös vesihuoltoalueen laajentamista nykyisestään. Myös katuinfraa joudutaan rakentamaan lisää.

Eteläisen osan hidasteena on Kurjenkaaren eli koulun eteläisen tieliittymän tarkempi suunnittelu, joka liittyy myös alueella sijaitsevaan Fingridin voimalinjaan. Voimalinjan risteäminen tai osittainen suoja-alueelle kadun rakentaminen edellyttää erillistä viranomais lausuntokierrosta. Samalla keskustelua käydään Kurjenkaaren liittymän tarkemmasta sijainnista Kaanaantiellä ja mahdollisuuksista tuoda lisärakentamista alueelle. Voimalinjan pohjoiselle puolelle Kaanaantien ja Kurjenkaaren risteuksen sijoittamista tutkittiin, mutta se osottautui mahdottomaksi maanalaisten rakenteiden vuoksi. Jos kurjenkaaren kautta mahdollistetaan saatto- ja koululaisliikenne saadaan se ohjattua eri reittiä huoltoliikenteen kanssa, joka lisää koulun alueen liikenneturvallisuutta.

Mikäli Fingrid sallii kadun rakentamisen ainakin osittain voimalinjan alle, mahdollistuisi uuden rivitalokiinteistön toteuttaminen Kotilokujan pohjoispuolelle. Tämä tasaisi alueen rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia mahdollistaen kaupungille uutta rivitalovarantoa. Vaihtoehtoisesti katuyhteys voidaan tuoda kauemmas voimalinjasta, se ei kuitenkaan nopeuta käsittelyä koska katuyhteys jokatapauksessa tulee risteämään voimalinjan kanssa. Arvio Raisionlahden koulu – etelä osan ehdotuksen valmistumisesta on loppukevät/kesä 2026.

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

Raisionlahden koulun asemakaavan luonnos oli nähtävillä 16.5.-17.6.2025. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Kuntayhtymä Raision-Naantalin vesilaitos. Mielipiteitä saatiin 1. Lausunnot, mielipiteiden tiivistelmät ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä 2.

Myllypellon koulun tarveselvitys on valmistunut 6.5.2025. Tarveselvityksen lisäksi kaavan aikana on edistetty myös katu- ja vesi-infran suunnittelua.

Kaavaehdotuksen pohjalle on laadittu seuraavat selvitykset:

Raisionlahden koulun asemakaava-alueen luontoselvitys,

Ympäristökonsultointi JYNX, 28.7.2025

Kaanaantie-Nuorikkala yhteystarkastelu, Destia, 3.10.2025

Raisionlahden koulun lähialueen liikenneselvitys, Destia, 11.4.2025

Selvitysten, koulun tarvesuunnitelman ja saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tarkistettiin Isovuorentien ja koulun välisen kävelytien linjausta, sekä teetettiin yleiskaavan mukaisen Nuorikkala-Kaanaantie välisen katuyhteyden tarkastelu. Eteläisen osan kaavan on tarkoitus mahdollistaa kyseisen katuyhteyden myöhempi suunnittelu.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Raisionlahden koulu – pohjoinen, asemakaavan kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§ mukaisesti. Mikäli asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia tai kaavaehdotuksen tarkistaminen on niiden perusteella vähäistä, kaavaehdotus saatetaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Liitteet

- 1 Raisionlahden koulu - pohjoinen asemakaava (kk-jaosto 11.12.2025)
- 2 Raisionlahden koulu - pohjoinen, asemakaavan selostus (kk-jaosto 11.12.2025)

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

5**Kaupunkikehitysjaoston kokoukset, pöytäkirjojen tarkastaminen ja nähtäville asettaminen keväällä 2026**

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2025
1374/00.01.02.01/2025

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupungin hallintosäännön 155 §:n mukaan toimitella pitää kokouksensa päättämäärään aikana ja paikassa.

Kaupunkikehitysjaoston kokoukset aloitetaan pääsääntöisesti kello 15.30 kaupungintalolla kokoushuoneessa tai sähköisinä etäkokouksina. Ylimääräisiä kokouksia pidetään tarvittaessa.

Hallintosäännön 156 §:n mukaan kokouskutsu lähetetään jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus, toimitellimen päättämällä tavalla. Mikäli toimitella ei ole muuta päättänyt, kokouskutsu on lähetettävä viimeistään kolme päivää ennen kokousta.

Kaupunkikehitysjaoston esityslistat lähetetään ensisijaisesti sähköisesti kaupunginhallituksen päätettyä 11.6.2018 § 217 sähköisen kokousjärjestelmän käytön periaatteista ja sen käytön laajentamisesta.

Hallintosäännön 176 §:n mukaan pöytäkirjan sisällöstä vastaa toimitellimen puheenjohtaja. Pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä. Pöytäkirja tarkastetaan toimitellimen päättämällä tavalla. Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä toimitellimen päättämäärään aikana ja paikassa.

Kaupunkikehitysjaoston kokousten pöytäkirjat tarkastetaan sähköisesti. Pöytäkirja lähetetään tarkastettavaksi puheenjohtajalle ja pöytäkirjantarkastajille sähköpostilla Raision kaupungin sähköpostiosoitteeseen ja puheenjohtaja ja pöytäkirjan tarkastajat allekirjoittavat pöytäkirjan tämän jälkeen tunnistautumalla esim. verkkopankkitunnuksilla. Kaupunkikehitysjaoston pöytäkirja tarkastetaan kokousta seuraavana maanantaina klo 12 mennessä ja asetetaan yleisesti nähtäville kaupungin verkkosivuille tarkastusta seuraavana arkipäivänä. Tarkastuspäivän ollessa pyhäpäivä, pöytäkirjan tarkastus siirtyy seuraavaan arkipäivään ja pöytäkirja asetetaan nähtäville tarkastusta seuraavana arkipäivänä. Vastaavasti nähtäville asettamispäivän ollessa pyhäpäivä, pöytäkirja asetetaan nähtäville tätä seuraavana arkipäivänä.

Pöytäkirjan tarkastavat kaksi kullakin kerralla sitä varten valittua jäsentä, mikäli kaupunkikehitysjaosto ei jonkin asian osalta erikseen päättä, että kyseisen asian osalta pöytäkirja tarkastetaan heti.

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto päättää, että

1. Jaoston kokousten pöytäkirjat tarkastaa kaksi kussakin kokouksessa valittua pöytäkirjantarkastajaa sähköisesti kokousta seuraavaan maanantaihin klo 12 mennessä, ellei jaosto jonkin asian osalta erikseen päätä pöytäkirjan tarkastamisesta kyseisen asian osalta heti.
2. Jaoston tarkastettu julkinen pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville kaupungin verkkosivuille kokousta seuraavan viikon tiistaina yllä esittelytekstissä huomioiduin poikkeuksin.
3. Jaoston kevään 2026 kokoukset pidetään seuraavasti:

to 22.1. klo 15.30

ti 10.2. klo 15.30

to 19.3. klo 15.30

to 9.4. klo 15.30

ma 11.5. klo 15.30

to 11.6. klo 15.30

Päätös

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

6**Kaupunkikehitysjaoston ajankohtaiset asiat 11.12.2025**

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2025
8/00.01.02.01/2025

Valmistelija: kaupunginjohtaja Eero Vainio, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi
- Kotimäentie poikkeamistarve
- Hulvelankulman (Hesburger) asemakaavoituksen arviointi (vs. keskustan kehittäminen)
- MAL Maapoliittinen ohjelma ja asunto-ohjelma -esittely
- MDI kuntakortti
- muut ajankohtaiset asiat

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus
Asiat merkitään tiedoksi.

Päätös

Oheismateriaali
Raisio kuntakortti 4.12.2025

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

7

Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-9-902-5 (Nesteentie 36) /Hiab Finland Oy

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2025
1424/10.03.00.01/2025

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Hanke

Hakemus koskee Raision kaupungin 9. kaupunginosan (Nuorikkala) kiinteistöä 680-9-902-5. Voimassa olevassa asemakaavassa (E18 Länsiosa, 8:46, lainvoimainen 2021) alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-11). Hankkeen tarkoituksena on purkaa nykyinen toimistorakennus, rakentaa 3-kerroksinen toimistorakennus, jätehuone ja pyöräkatos sekä 1-kerroksinen Protohalli paikoitus- ja piha-alueineen.

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisista rakennusten sijoittamista koskevista kaavamääräyksistä (AKL 58 §): rakennusalueesta sekä vähintään neljän metrin etäisyydestä naapuritontin rajasta.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Perusteena poikkeamiselle ovat kaupunkikuvalliset, liikenteelliset sekä toiminnalliset ja rakentamisen vaiheistukseen liittyvät syyt.

Kaupunkikuvallisesti uuden Patenttikadun puoleisen julkisivun sekä Patenttikadun ja Ystävydenkadun risteyksen täydennysrakentamisella luodaan E18-tielle yhtenäistä täydentyvää julkisivua. Protohallin sijoittaminen tontin pohjoispuolelle jäsentää tontille kulkua muodostaen portin tehdasalueen pihalle.

Liikenteellisesti nykyisen toimiston purkaminen ja uuden rakentaminen lähemmäs risteystä mahdollistaa toimistorakennuksen työpaikkaliikenteen ja erityisesti kevyen liikenteen järjestämisen turvallisesti uudelle sisäpihalle pois raskaan liikenteen kulkureiteiltä. Protohallin sijainti tontin ohjoisosassa mahdollistaa raskaan liikenteen turvallisen ja toimivan ajoyhteyden.

Toiminnallisesti tarkoituksena on, että nykyinen toimistorakennus puretaan vasta, kun uusi toimistorakennus valmistuu. Näin ollen työmaan logistiikan sekä rakentamisen vuoksi sopiva sijainti uudisrakennukselle löytyy Patenttikadun ja Ystävyden kadun puoleiselta tontin osalta.

Kuuleminen

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen 31.10.-18.11.2025 (MRA 86 §). Naapurikuulemisen yhteydessä hankkeesta jätettiin sähköpostitse yksi huomautus. Huomautuksessa protohallin toiminnot aiheuttivat huolta mahdollisine melu- ja valohaittoineen.

Hakijan vastine:

Yleisellä tasolla poikkeuslupaa vaativat toimenpiteet eivät muuta olemassa

olevaa toimintaa tehtaan rajojen sisällä. Kiinteistössä on jo nyt Protohalli. Uudet tilat parantavat kiinteistön logistiikkaa, vähentäen näin aiheetonta liikennettä. Uusi protohalli on myös aiempaa suljetumpi, joten äänten kantautuminen naapurikiinteistöihin on tältä osin vähäisempää.

Protohalli on prototyyppien tutkintaan, testaukseen sekä valmistukseen tarkoitettu tila. Nykyisellään tila on tontin länsiosassa. Protohallissa on myös tulityöalue, jossa hitsataan. Naapurikiinteistön suuntaan ei ole ovia tai ikkunoita. Tila on suljettu. Tuotantotilat toimivat tällä hetkellä kahdessa vuorossa eikä haettavilla poikkeamisilla ei ole vaikutusta kiinteistön käyttöaikoihin.

Protohalli ei lisää kokonaisliikennettä tehtaan alueella. Protohalli, omalta osaltaan, selkeyttää alueen logistiikkaa, joka taas vähentää ”aiheetonta” liikkumista pihalla. Peruutusääni on lain vaatima turvallisuusominaisuus, joka kuuluu erottamattomana osana teollisuuden ääniin. Suurin osa trukeista on sähkötrukkeja. Sähkötrukit ovat peruutusääntä lukuun ottamatta lähes äänettämiä.

Turvallisen toiminnan varmistamiseksi tuotantotiloilla sekä piha-alueilla on oltava riittävä valaistus. Haettavat poikkeamiset eivät vaikuta juurikaan pihan valaistusolosuhteisiin. Valaistussuuntiin tulee kiinnittää huomiota, että haitta naapurikiinteistöille on mahdollisimman vähäinen.

Päätöksen perustelut

Poikkeamisluvan edellytykset, rakentamislaki 57 §:

Poikkeaminen ei saa

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteutumiselle eikä vaikeuta alueidenkäytön muuta järjestämistä. Hankkeen valmistelun yhteydessä on tutkittu kiinteistön sisäistä liikennöintiä ja liittymistä katuverkkoon sekä nykytilanteessa että voimassa olevan, Patenttikadun mahdollistavan asemakaavan toteutuessa. Hankkeen toteuttaminen parantaa kaupunkikuvaa.

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä alueella ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Rakentaminen soveltuu ympäristöönsä materiaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakentaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden saavuttamista eikä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristöön tai lähialueen asukkaille. Hakijan vastineen mukaan huolta aiheuttanut Protohalli ei lisää kokonaisliikennettä tehtaan alueella eikä juurikaan vaikuta pihan valaistusolosuhteisiin. Toiminta tontilla on asemakaavan

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

mukaista eikä se ole poikkeamisella muuttumassa. Asemapiirroksessa esitetty Protohalli (RAK 4) sijoittuu hakemuksessa lähes kiinteistönrajaan kiinni, aivan Alhaistenojan viereen. Alhaistenoja on tärkeä hulevesireitti keskustan suunnalta kohti Raisionlahtea ja tulee pitää avoimena uomana. Protohalli-rakennus tulisi sijoittaa tontilla vähintään neljän metrin päähän Alhaistenojanpuiston vastaisesta kiinteistönrajasta, jottei rakennuksen maanalaiset rakenteet eikä huolto aiheuta haitallisia vaikutuksia hulevesiuomalle esimerkiksi sortumien muodossa.

Poikkeaminen voidaan hyväksyä sillä se täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset. Poikkeamisen ehtona tulee kuitenkin olla Protohalli-rakennuksen sijoittaminen tontilla vähintään neljän metrin päähän Alhaistenojanpuiston vastaisesta kiinteistönrajasta.

Liitteenä on hakemuksen asemapiirros.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto myöntää haetun poikkeamisluvan seuraavin ehdoin:

1. Protohalli tulee sijoittaa vähintään neljän metrin päähän Alhaistenojanpuiston vastaisesta kiinteistönrajasta.
2. Lupa poikkeamiseen on voimassa kaksi vuotta, jona aikana rakentamislupaa on haettava.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Liitteet

3 Poikkeaminen_Nesteentie 36_Asemapiirustus (kk-jaosto 11.12.2025)

Kaupunkikehitysjaosto

11.12.2025

8**Salassa pidettävät asiat**

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2025
1432/00.01.02.01/2025

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kokouksessa käsitellään seuraavat salassa pidettävät asiat, jotka säilytetään erillisessä salassa pidettävien kokousasioiden sarjassa:

§ 1 Aluesuunnittelun ideakilpailu Raision Kuloisten ja Haunisten alueella
(Salassa pidettävä JulKL 6 §)

Asia merkitään tiedoksi.

Päätös