

Polusmäki, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos

Kaupunkikehitysjaosto 10.06.2024 § 50

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

Polusmäen asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa 13.4.2022. Kaava-alue on kokonaan yksityisomistuksessa. Kaupungin ja maanomistajan välillä solmitaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

Suunnittelualue sijaitsee Ihalassa, Naantalintien ja Raisionjoen kulmauksessa, noin 3 km Raision keskusta kaakkoon. Alue rajautuu etelässä Naantalintiehen ja idässä Raisionjokeen. Lännessä on Polusmäen pientaloalue ja pohjoisen suuntaan jatkuu peltoalue.

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa olevaa Polusmäen pientaloaluetta itään maasto, maisema ja ympäristö sekä liikennemelun torjunta huomioiden. Tavoitteena on alueen itäpuolitse kulkevan Raisionjoen varren viherkäytävän säilyminen ja kehittyminen. Raision yleiskaavassa alueen länsiosa on asuinpienalojen aluetta (AP) ja itäosa virkistysaluetta (V), joka on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Raisionjoki on vesialuetta (W), jonka ominaisuuksia parannetaan virkistystarpeet ja maiseman luonne huomioiden. Kaakkoiskulmassa kulkee Naantalintie (185).

Alue on suurimmalta osin asemakaavoittamatonta. Kaavoitetun alueen asemakaava on vuodelta 1984 (ak 7:06 Etelä-Ihala). Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO-15).

Valmisteluvaiheessa alueelle on laadittu kaksi vaihtoehtoista luonnosta: VE01 ja VE02. Molemmissa luonnoksissa alueelle on esitetty asuinpienaloaluetta tonttikatuineen. Vaihtoehdossa 01 kaava-alueen länsirajalle on jätetty kevyenliikenteen kulkureitti olemassa olevan ja uuden rakennuskannan väliin. Vaihtoehdossa 02 tätä kulkureittiä ei ole. Vaihtoehtojen ohessa on esitetty tonttijakoluonnokset pinta-aloineen.

Valmisteluvaiheen luonnoksissa on säilytetty alueella olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, rakennuskantaa ja kapea kaistale Raisionjokilaakson varren viherkäytävää. Viljelykäytössä oleva alue muuttuu luonnosten mukaisissa suunnitelmissa laajalti asuinpienaloalueeksi. Puustonen mäkialue on tarkoitus säilyttää virkistyskäytössä. Alueen rakentaminen aiheuttaa ilmastönäkökulmasta aina hiilipiikin. Rakentaminen tukeutuu tiiviisti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja luonnoksissa on tutkittu kevyenliikenteen yhteyksiä lähiympäristöön.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu arkeologinen esiselvitys (Näränen, Raision museo Harkko, 18.12.2023). Esiselvityksen perusteella rakentaminen peltoalueelle edellyttäneen lisätutkimuksia.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Raision Vesi Oy:ltä, Caruna Oy:ltä, Varsinais-Suomen liitolta, Turun maakuntamuseolta, Turun kaupungin kaupunkisuunnittelusta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaksi vaihtoehtoista asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä niihin liittyvien tonttijakojen luonnosta.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 10.6.2024 päivätyt kaavaluonnokset: Polusmäki, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos VE01 ja VE02
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös Niko Toivonen ja Hannele Lehto-Laurila ehdottivat Jarmo Rosaman kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Kaupunkikehitysjaosto päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Kaupunkikehitysjaosto 10.02.2026
1560/10.02.03/2022

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

Polusmäen asemakaavaluonnoksen valmistelua on jatkettu.

Ajoyhteys Niittykujan kautta on luonnoksesta poistettu. Raisionjokeen rajoittuvaa lähivirkistysaluetta on laajennettu, mikä on tuonut muutoksia myös rakentamisen sijoitteluun. Suunnittelussa on lisäksi huomioitu luonnostyön rinnalla tehty kunnallistekninen suunnittelu sekä hulevesien hallinnan suunnittelu.

Kaavaluonnoksessa alueelle muodostuu 30 omakotitonttia (AO) sekä kaksi asuinpientalokorttelia (AP). Rakennusten enimmäiskerrosluku on kaksi (II). Osalle omakotitonteista on osoitettu aluetta, jolla viivytetään rinteestä valuvia hulevesia. Riihipolun kohdalla sijaitsee luontainen huletulvareitti, jota pitkin lähialueen hulevedet valuvat kohti Raisionjokea, jos hulevesiviemäröinnin kapasiteetti ylittyisi.

Luonnoksessa on esitetty ohjeellisia ulkoilureittejä jokilaakson alueella ja joen yli Turun puolelle, joiden toteutuessa Härkämäkeen tuleva Fölin joukkoliikenne on paremmin myös raisiolaisten saavutettavissa.

Kaava-alueen rajausta tutkittiin valmisteluvaiheessa myös laajempaan, jolloin pääliikenne alueelle olisi johdettu pohjoisesta Alikonsantien ja Jermuntien kautta. Ratkaisu olisi vienyt uuden asuinrakentamisen tuomaa ajoneuvoliikennettä pois Polusmäentieltä. Vaihtoehdosta luovuttiin maanomistajan vastustuksen vuoksi.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Raision Vesi Oy:ltä, Caruna Oy:ltä, Turku Energialta, telemasto- ja tukiasematoimijoilta, Varsinais-Suomen liitolta, Turun maakuntamuseolta, Turun kaupungin kaupunkisuunnittelusta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Lupa- ja valvontavirastolta (LVV) ja Elinvoimaksekselta (EVK).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 10.2.2026 päivätyn kaavaluonnoksen: Polusmäki, asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös