



Kaavoitusohjelma 2027-2029

Raisio kaupunki | Maankäyttö- ja asumispalvelut | Kaavoituspalvelut

Kaupunkikehitysjaosto 22.10.2026 | Kaupunginhallitus __.__.2026 | Kaupunginvaltuusto __.__.2026

SISÄLLYS

1.	Kaavoitusohjelma 2027–2029	2
1.1.	Kaavoitusjärjestelmä.....	3
1.2.	Kaavoitusta ohjaavia suunnitelmia ja ohjelmia	4
1.3.	Kaavoitukseen vaikuttaminen	6
2.	Yleiskaavoitus	7
3.	Strategiset kehittämisalueet.....	8
3.1.	Strategiset kehittämisalueet kartalla	9
3.2.	Strategisten alueiden asemakaavoitus: vireillä olevat asemakaavahankkeet.....	10
3.2.1.	Elinvoimainen ja turvallinen kaupunkikeskusta	10
3.2.2.	Laadukkaat ja monipuoliset palvelu-, asuin- ja työpaikka-alueet	10
3.2.3.	Viher- ja virkistysympäristöt	11
3.2.4.	Liikenneympäristöt.....	11
4.	Muut vireillä olevat asemakaavahankkeet.....	12
4.1.	Raision joukkoliikenneakselin tuntumaan sijoittuvat asemakaavahankkeet	12
4.2.	Itäinen Raisio	12
4.3.	Läntinen Raisio	13
5.	Mahdolliset tulevien vuosien kaavoituskohteet.....	15
6.	Aikatauluarvio	17

Kansikuva: Viistoilmakuva, Kuloisten ja Haunisten alueen ideakilpailun voittajaehdotus: Busy Town (työryhmä: Arkkitehdit Anttila ja Rusanen Oy sekä LS6 Liikennesuunnittelu Kutoset), 2026

1. Kaavoitusohjelma 2027–2029

Kaavoitusohjelma on Raision kehitystä ohjaava asiakirja, jossa määritetään ohjelmakauden aikana valmistelussa olevat kaavahankkeet. Ohjelmassa esitetään kaavoituskatsauksessa vireille tulevat uudet kaavahankkeet sekä hankkeet, joiden ennakoidaan käynnistyvän myöhemmin ohjelmakauden aikana. Kaavoitusohjelmaa tarkistetaan vuosittain suhteessa kaupungin strategiaan, tuoreimpiin ohjelmiin ja suunnitelmiin sekä kaavoituspalveluiden resursseihin. Kaavoitusohjelman yhteydessä käsitellään tarvittaessa myös yksityisiltä maanomistajilta ja toimijoilta tulleet kaavoitusanomukset. Asemakaavahankkeita voi nousta vireille myös kaavoitusohjelman ulkopuolelta kesken ohjelmakauden. Yksittäisen asemakaavan vireille laittamisesta päättää kaupunginhallitus.

Kaupunginvaltuuston 1.6.2026 (§ 73) hyväksymässä ympäristöohjelmassa vv. 2026–29 Raision kaupungin tavoite on vähentää vuoteen 2040 mennessä kasvihuonepäästöjä 90 % vuoden 1990 tasosta. Alueidenkäytönsuunnittelussa tehtävillä päätöksillä on kauaskantoiset vaikutukset sekä ilmastonmuutoksen hillinnässä että siihen sopeutumisessa. Yhdyskuntien rakenne ja laatu vaikuttavat mm. ihmisten liikkumistarpeisiin ja -tapoihin ja siten myös liikenteen aiheuttamien kasvihuonekaasupäästöjen määrään.

Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkojen päivitys hyväksyttiin 4.9.2023 (KV § 88). Tuolloin investointitarpeiksi nostetuista hankkeista Kuloistenniityn päiväkotia on jo käytössä, Myllypellon yläkoulua rakennetaan, Raisionlahden alakoulun mahdollistava asemakaavaehdotus hyväksyttiin 1.6.2026 (KV § 75) ja Mustikkamäen päiväkotia tullaan kaavoittamaan osana Pirilänlaakson täydentyvän asuinalueen suunnittelua.

Tästä kaavoitusohjelmasta on poistettu edelliseen verrattuna valtuuston hyväksymät asemakaavat (Kuloistenmäki, Raisionlahden koulu ja Kuloisten risteysilta). Ohjelmaan on lisätty erillisillä päätöksillä vireille tulleen asemakaavahankkeet: E18 Keonkulma sekä Myllyn kortteli.

Tässä kaavoitusohjelmassa ei ole nostettu uusia, vuonna 2027 vireille tulevia asemakaavoja. On kuitenkin todennäköistä, että keskustan kehittämissuunnitelman hyväksymisen jälkeen nousee tarve käynnistää alueelta nopealla aikataululla erillisiä asemakaavahankkeita. Kaavoitusohjelmaan liittyy erillinen A3-kokoinen kartta, jossa on esitetty kaava-alueiden sijainnit.

Kaavoitusohjelman tavoitteellinen käsittelyaikataulu syyskauden 2026 aikana:

- kaupunkikehitysjaosto 22.10.2026 (§ __)
- kaupunginhallitus 2.11.2026 (§ __)
- kaupunginvaltuusto 16.11.2026 (§ __)

1.1. Kaavoitusjärjestelmä



Kaavoitus on maankäytön suunnittelemista eri tarkoituksiin, kuten esimerkiksi asumiselle, palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, satamille, kaduille ja moottoriteille, virkistysalueille sekä maa- ja metsätalousalueille. Kaavoituksen tarkoituksena on luoda edellytyksiä hyvälle ympäristölle elää ja toimia, ja sen keskeisenä tehtävänä on sovittaa yhteen erilaisia näkökulmia ja tavoitteita. Kaavoitusjärjestelmä sisältää kolme kaavatasoa, joista aina yleispiirteisempi ohjaa yksityiskohtaisemman laatimista. Lisäksi suunnittelua ohjaavat ympäristöministeriön valmistelemat ja valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Esitys kaavoitusta ohjaavasta uudesta alueidenkäyttölaista on parhaillaan eduskuntakäsittelyssä. Lain tavoiteltu voimaantulo on 1.1.2027. Siinä kaavoitusjärjestelmän kolmiportainen hierarkia säilyy:

Maakuntakaava

Maakuntakaava on kaavoitusjärjestelmän yleispiirteisin alueiden käyttöä ohjaava kaava. Sen laatii meillä Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomessa on voimassa kokonaismaakuntakaava, jota täydennetään teemakohtaisilla vaihemaakuntakaavoilla. Maakuntakaavan hyväksyy maakuntavaltuusto ja vahvistaa ympäristöministeriö. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Maakuntakaavat löytyvät Varsinais-Suomen liiton verkkosivuilta. Juuri nyt vireillä on vesien ja voimien vaihemaakuntakaava, joka keskittyy puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin.

Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on ohjata kaupungin tai sen osan maankäyttöä pitkällä aikavälillä. Määrätylle kaupungin osalle laadittavaa kaavaa kutsutaan osayleiskaavaksi. Lisäksi kunnat voivat laatia yhteisiä yleiskaavoja. Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista. Yleis- tai osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavataso. Sen tarkoituksena on määritellä alueen tuleva käyttö ja ohjata rakentamista: mitä säilytetään sekä mitä, mihin ja millä tavalla saa rakentaa. Asemakaavat ja asemakaavan muutokset voivat koskea niin yksittäistä korttelialuetta kuin laajempaa kokonaisuutta asuin-, työ- ja luontoalueineen. Asemakaavat ja asemakaavamuutokset valmistellaan kaupunkikehitysjaoston päätöksin ja ne hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavan muutokset hyväksytään kaupunkikehitysjaoston päätöksellä.

1.2. Kaavoitusta ohjaavia suunnitelmia ja ohjelmia

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 ja Kaupunkiseutusuunnitelma 2050

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 on kuntien yhteistyönä valmisteltu kaupunkiseutusuunnitelma. Suunnitelmassa esitetään MAL-sopimukseen perustuva tavoiteltu yhdyskuntarakenne nivomalla seudullisesti merkittävät hankkeet ja tavoitteet yhteen. Rakennemallityön päivitystyö on käynnissä ja kaupunkiseutusuunnitelmaa valmistellaan seutuyhteistyönä. Suunnitelman valmistuminen on viivästynyt ja sen on tarkoitus valmistua keväällä 2027.

Keskustan kehittämissuunnitelma ja laatukäsikirja

Vuoden 2024 aikana järjestettiin Raision keskustan suunnittelukilpailu yhdessä Suomen arkkitehtiliitto SAFA ry:n kanssa. Kilpailun tavoitteena oli luoda Raision kaupunkiin rohkeasti uudistettu, kestävä ja elinvoimainen sekä arkkitehtuuriltaan ja ympäristöltään laadukas keskusta. Kilpailun voitti LUO arkkitehdit Oy:n, VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n ja WSP in Finland/Oulu muodostama työryhmä ehdotuksellaan "Puistojen kaupunki". Kaupunginhallitus teki hankintapäätöksen suunnittelutyön jatkamisesta kilpailun voittajatyöryhmän kanssa 15.12.2025 (§ 453).

Suunnittelua on jatkettu vuoden 2026 aikana yhteensovittaen mm.

- tulevan keskustatunnelin teknisiä ratkaisuja,
- maanalaista infraa
- eri kulkumuotoja ja alueen saavutettavuutta,
- viihtyisyyttä, toimintoja ja asumisen ja palveluiden tarpeita
- strategisia ohjelmia ja kestävyyttä

Tarkentunutta suunnitelmaa esiteltiin 31.8.2026 valtuuston, infralautakunnan ja kaupunkikehitysjaoston jäsenille ja varajäsenille, jotka kiteyttivät jatkosuunnittelun tavoitteeksi: "Raision keskustasta halutaan helposti saavutettava, vihreä ja ympärivuotisesti elävä kaupunkikeskus, jossa ihmiset eivät vain asioi vaan myös viihtyvät, kohtaavat ja viettävät aikaa." Lisäksi yhteisestä keskustelusta nousi neljä vahvaa viestiä viitoittamaan jatkosuunnittelua:

1. Keskustaan lisää elämää
2. Puistosta vetovoimatekijä
3. Keskustan saavutettavuus tulee säilyttää
4. Kehittäminen on toteutettava hallitusti ja vaiheittain

Keskustan kehittämissuunnitelman etenemistä esiteltiin lisäksi asukasillassa Raision kirjaston Martinsalissa 1.10.2026.

Kehittämissuunnitelma kokoaa alueen kaavarungon ja laatutavoitteet asemakaavoitusta ohjaavaksi asiakirjaksi. Asiakirjat tuodaan jatkosuunnittelun jälkeen kaupunkikehitysjaoston päätöksellä julkisesti nähtäville ennen niiden viimeistelyä ja viemistä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kevätkaudella 2027.

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2024–2035

Raision kaupungin kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma ”Kävelyn ja pyöräilyn luksusta” on kaupungin yhdessä asukkaiden ja eri toimijoiden kanssa laatima strateginen suunnitelma vuosille 2024-2035. Ohjelma kokoaa yhteen eri toimijoiden keinoja edistää kävelyä ja pyöräilyä Raisiossa sekä antaa suuntaviivat ja selkänajan yhdessä tehtävälle edistämistyölle.

Raision kaupungin ympäristöohjelma 2026–2029

Uusi päivitetty ympäristöohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1.6.2026 (§ 73). Ympäristöohjelman toimenpiteet on suunniteltu Raision ilmastotavoitteen saavuttamiseksi, mutta myös mm. ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi, luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi ja asukkaiden hyvinvoinnin säilyttämiseksi. Ympäristöohjelman toimenpiteet jakautuvat kaikille kaupungin toimialoille ja monet niistä vaativat yhteistyötä poikkihallinnollisesti.

Hulevesiohjelma ja valuma-alue selvitys

Ilmastonmuutoksen kiihtyessä sään ääri-ilmiöt, kuten rankkasateet, lisääntyvät. Lisääntyvät sademäärät ja erityisesti niiden intensiteetti tulee huomioida varsinkin kaupunkialueilla, missä veden luonnollinen imeytyminen maaperään on vähäistä läpäisemättömien pintojen, kuten asfaltoinnin vuoksi. Kuntien tulee varautua jatkossa entistä paremmin hulevesien hallitsemiseen, jotta ihmiselle, infrastruktuurille ja ympäristölle aiheutuvat haitat saadaan minimoitua.

Kaupunkikehityksellä on merkittävä vaikutus hulevesien muodostumiselle sekä niiden ohjaamisen ja käsittelyn mahdollisuuksille. Ohjelman tavoitteet viedään käytäntöön asemakaavoituksen lisäksi yleiskaavatyössä, jossa punnitaan pienialaisen kaupungin kasvusuunnat ja kasvun vaikutukset hulevesien hallinnalle. Ohjelman liitteinä oleva valuma-alueanalyysi toimii lähtöaineistona erityisesti yleiskaavaa laatiessa sekä naapurikuntien kanssa tehtävässä alueidenkäytön yhteistyössä.

Ohjelman liitteinä oleva valuma-alueanalyysi toimii lähtöaineistona erityisesti yleiskaavaa laatiessa sekä naapurikuntien kanssa tehtävässä alueidenkäytön yhteistyössä.

Infralautakunta on hyväksynyt hulevesiohjelman 25.8.2026 (§ 82).

1.3. Kaavoitukseen vaikuttaminen

Kaavoitusohjelman pohjalta valmistellaan kaavoituskatsaus 2027, jossa esitellään tiivistetysti ajankohtaiset kaavahankkeet. Kaavoituskatsaus jaellaan raisiolaisiin postiosoitteisiin Raisio Tiedottaa -lehden numeron 1/2027 mukana, jos kaavoitusohjelman hyväksymiskäsittelyssä ei ilmene valmistelun kannalta merkittäviä viiveitä. Kaavoituskatsaus on luettavissa kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.raisio.fi/kaavoituskatsaus.

Jokaisesta asemakaavasta laaditaan kaavahankekohtainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kerrottu mm. kyseisen suunnittelutyön lähtökohdista ja tavoitteista sekä vuorovaikutusvaiheista ja tiedotustavoista. Vireillä olevista asemakaavoista saa lisätietoa kaupungin verkkosivuilta osoitteessa www.raisio.fi/asemakaavoitus.

Asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavamuutokset hyväksyy kaupunkikehitysjaosto. Lisäksi kaavoituspalvelut esittelee tarvittaessa merkittävimpiä kaavahankkeita, kuten keskustan kehittämistä, nuorisovaltuustossa, vanhusneuvostossa ja vammaisneuvostossa sekä erilaisissa yleisötilaisuuksissa.

Uusi alueidenkäyttölaki

Esitys kaavoitusta ohjaavasta uudesta alueidenkäyttölaiasta on parhaillaan eduskuntakäsittelyssä. Lain tavoiteltu voimaantulo on 1.1.2027. Ennen lain voimaantuloa nähtäville asetetut kaavaehdotukset viedään loppuun vanhan lain mukaisesti. Sama koskee tällaisten kaavojen hyväksymispäätöstä koskevaa muutoksenhakua.

2. Yleiskaavoitus

Raision kaupunginvaltuusto on hyväksynyt v. 2004 oikeusvaikutteisen yleiskaavan, jonka tavoitevuosi on 2020. Yleiskaavan toteutumisen sekä syntyneiden muutostarpeiden arviointia suoritetaan jatkuvasti. Yleiskaavaa on vuosien saatossa uudistettu laatimalla joihinkin kaupunginosaan osayleiskaavoja. Viimeisin on Keskikaupungin osayleiskaava vuodelta 2015. Yleiskaavat ohjaavat asemakaavoitusta.

Yleiskaavoitusta ohjaavat mm. valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmä sekä Turun kaupunkiseudun rakennemalli (jatkossa kaupunkiseutusuunnitelma). Yleiskaavatyössä on syytä tutkia Raision kaupungin kehittämisen tavoitteita suhteessa kaupungin omiin sekä kansallisiin ilmastotavoitteisiin kestävä kehityksen mahdollistamiseksi. Kaupungin strategia nostaa painopisteitä ja tavoitteita, joilla luodaan Raisiosta vihreä ja turvallinen kasvukaupunki.

Vuoden 2026 aikana on hyväksytty erilaisia ohjelmia, jotka tulevat osaltaan ohjaamaan myös yleiskaavan laatimista:

- hulevesiohjelma liitteineen on hyväksytty infralautakunnassa 25.8.2026 (§ 82).
- maapoliittinen ohjelma vv. 2026–2029 on hyväksytty valtuustossa 14.09.2026 (§ 93)
- hyvinvointisuunnitelma vv. 2026–2029 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1.6.2026 (§ 72)
- ympäristöohjelma vv. 2026–2029 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1.6.2026 (§ 73)

Yleiskaavoittajan rekrytointi on syyskaudella 2026 käynnissä ja tavoitteena on löytää projektin vetäjä aloittamaan hanketta vuoden 2027 alusta alkaen. Yleiskaava laaditaan rekrytoitavan yleiskaava-arkkitehdin tai -insinöörin ohjauksessa konsulttityönä. Yleiskaavan tavoitteellinen aikataulu kaavoitusohjelmakaudelle 2027-29 on:

- Vuonna 2027 tullaan laatimaan yleiskaavatyötä varten alustava työohjelma ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kartoitetaan jo valmistuneet ohjelmat ja selvitykset sekä viranomaisyhteistyössä esille nousevat selvitystarpeet
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään kaupunkikehitysjaoston ja kaupunginhallituksen esityksestä valtuustossa, jolloin myös päätetään erikseen yleiskaavoituksen käynnistämisestä.
- Tarjouspyyntö yleiskaavan laatimiseksi valmistellaan loppuvuodesta 2027
- Yleiskaavaluonnosta on tarkoitus käsitellä ja esitellä vuoden 2028 aikana
- Valmisteluvaiheen jälkeen yleiskaava etenee vielä ehdotusvaiheeseen ennen sen hyväksymistä.

Yleiskaavan hankinta painottuu loppuvuoteen talousarviossa varatun asiantuntijabudjetin tasaamiseksi. Keskustan kehittämissuunnitelman laatiminen vaatii osan budjetista alkuvuodesta. Tavoitteellista aikataulua tarkistetaan ja täydennetään tulevilla kaavoitusohjelmissa ja laadittavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3. Strategiset kehittämisalueet

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyi erilliset, kaavoitusohjelmaa ohjaavat strategiset kehittämisalueet kokouksessaan 15.12.2021 (§ 24). Alueiden määrittely otettiin vuonna 2023 osaksi kaavoitusohjelmaa, jolloin niitä voidaan tarkistaa vuosittain. Kehittämisalueilla on keskeinen merkitys Raision kaupungin strategian toteuttamisessa ja ne määrittelevät kaavoituksen painopisteitä.

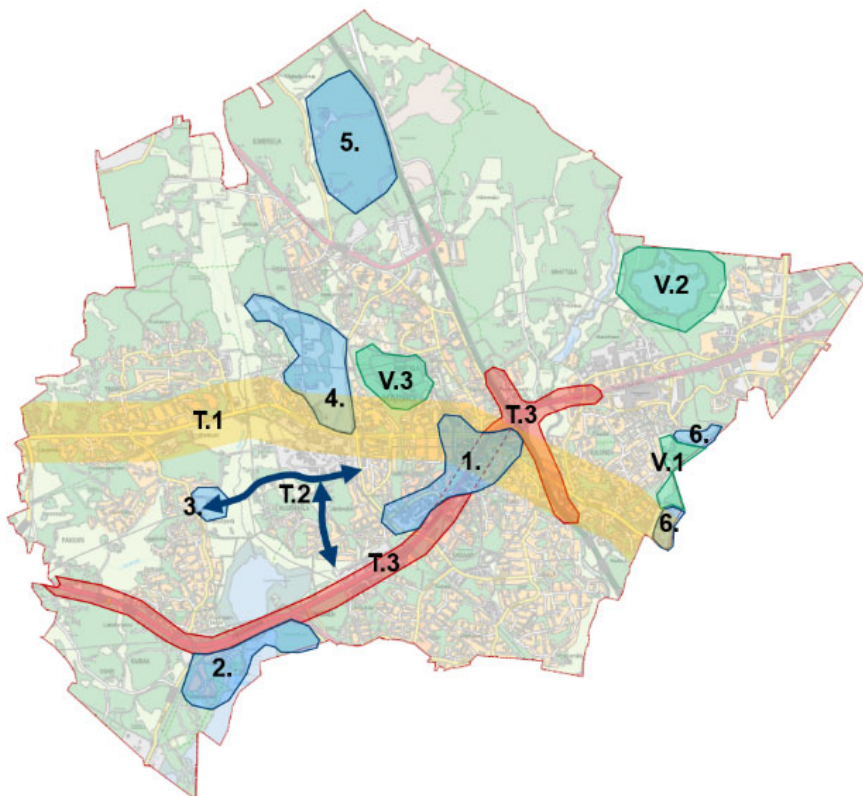
Kaupungin strategiaa päivitettiin uuden valtuustokauden alkaessa ja strategiset painopisteet tarkistettiin vuosivälin 2026-28 kaavoitusohjelmaan. Merellisen kehittämisen alue käsittää monipuolisena kokonaisuutena Raision Marinan, Viheriäisten asuinalueen ja Temppelelän alueen. Alueelle on laadittu yleissuunnitelma matkailuun painottuen (*Playa del Raisio – matkailun masterplan, Studio Puisto, 2024*) ja vuoden 2025 aikana alueella on toteutettu voimassa olevan asemakaavan puitteissa tapahtunutta ympäristön kohentamista. Merellistä Raisiota kehitetään edelleen luontoarvot huomioiden ja ranta-alueet säilytetään yhteisessä käytössä.

Ydinkeskustaa lähialueineen tulee käsitellä joukkoliikenneakselin solmukohtana sekä elinvoimaisena, vihreänä ja rohkeasti uudistuvana kokonaisuutena. Vuoden 2024 suunnittelukilpailussa valittu voittajaehdotuksen ”Puistojen kaupunki” pohjalta laaditaan vuosien 2026-2027 aikana keskustan kehittämissuunnitelma, joka toimii alueen toteuttamisen laatutavoitteita ja rakennetta kokoavana ohjenuorana keskustan asemakaavoittamiselle osa kerrallaan. Strategisen alueen rajausta sisältää keskikaupungin osayleiskaavassa tunnistetun keskustatoimintoja täydentävän muutosalueen kohti junaliikenteen asemapaikkaa Nuorikkalassa. Joukkoliikenneakselin tuntumaan täydentyy ydinkeskustan lisäksi myös muita uusia asuinalueita palveluineen. E18-tien kehittäminen jatkuu alueen rakentumisen myötä.

Asuinalueiden eriytymisen ehkäisyn kannalta on tärkeää mahdollistaa laadukkaiden ja monipuolisten asuinalueiden rakentuminen siten, että julkinen liikenne, palvelut (kuten päiväkodit ja koulut) sekä viherverkostot ovat hyvin saavutettavissa. Yleiskaavoihin pohjaavat katulinjaukset ovat kartalla Nuorikkalan osalta saavutettavuutta parantavina yhteystarpeina.

Itä-Somersojen alueella on potentiaalia nousta seudullisesti merkittäväksi vihreän siirtymän teknologioiden ja ympäristöviisaan teollisuuden yritysalueeksi. Alueen luontoselvitys valmistui vuoden 2024 alussa.

Kestävyyden, ekologisuuden ja luonnon monimuotoisuuden huomioon ottaminen liittyy kaikkeen aluesuunnitteluun. Täydentävän rakentamisen yhteydessä tutkitaan mm. lisääntyvien hulevesien viivytysratkaisuja. Haunisten altaan ympäristön virkistysalueen lisäksi strategiaan kehittämisalueisiin sisältyy Kuuankuori, joiden ympäristöarvojen säilymistä tullaan asemakaavoituksella vakiinnuttamaan. Kuloisten metsän asemakaava sai vuonna 2026 lainvoiman ja metsäalueen suojeluhakemus on kaupungilla valmistelussa viranomaiskäsitellyä varten.



Strategiset kehittämiskohteet kartalla:

1. Keskusta-alue, Hulvelankulma ja Nuorikkalan seisake
2. Satama-alue, Viheriäinen ja Temppelevuori
3. Raisionlahden koulu
4. Pirilä-Mustikkamäki, Myllypellon koulu ja päiväkoti
5. Itä-Somersojan työpaikka-alue
6. Kuloistenniitty 1 ja 2

3.1. Strategiset kehittämisalueet kartalla

Raision kaupungin strategiassa missiona on rakentaa rohkeasti kestävää tulevaisuutta ja hyvää elämää. Visiona on luoda Raisiosta vehreä ja turvallinen kasvukaupunki.

Valtuustokauden tavoitteissa on nostettu kärkeen mm.

- merellisen Raision monipuolinen kehittäminen
- joukkoliikenteen saavutettavuuden kehittäminen ja edellytysten luominen henkilöjunaliikenteen käynnistymiselle
- elinvoimaisen ja turvallisen kaupunkikeskustan rakentaminen
- pidämme huolen, että Raisio on haluttu paikka asua ja tehdä bisnestä
- toteutamme ja edistämme rohkeita kasvuinvestointeja
- hallitun kasvun edellytysten luominen ennakoivasti sekä talouden tasapainosta huolehtiminen
- asuinalueiden viihtyisyyden ja turvallisuuden edistäminen sekä asuinalueiden eriytymisen ehkäisy
- kaupungin kasvattaminen kestävyys, ekologisuus ja luonnon monimuotoisuus huomioiden

- | | |
|-----|-------------------------------------|
| V.1 | Kuloistenmetsä |
| V.2 | Haunisten allas |
| V.3 | Kuuanvuori |
| T.1 | Raisiontien joukkoliikenneakseli |
| T.2 | Nuorikkalan alueen liikenneyhteydet |
| T.3 | E18 -tiehanke |

3.2. Strategisten alueiden asemakaavoitus: vireillä olevat asemakaavahankkeet

Seuraavana on listattu strategiaan kehittämisalueisiin liittyviä vireillä asemakaavahankkeita, jotka resursoidaan kaavoituksessa ensisijaisesti edistettäväksi asemakaavahankkeiksi.

3.2.1. Elinvoimainen ja turvallinen kaupunkikeskusta

1. Hulvelankulma, asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen aluerajausta on tässä kaavoitusohjelmassa supistettu käsittämään pelkkä kortteli 361, jonka kaavalliset kehittämistavoitteet ovat pisimmällä eteenpäin vietäväksi. Korttelia kehitetään maanomistajan tavoitteiden pohjalta uuden hampurilaisravintolan toteuttamiseksi. Samalla säilytetään korttelissa jo oleva asuinrakennus. Hulvelan kulman kaavahanke on tullut vireille laajempaan kokonaisuutena kaavoituskatsauksessa 2016. Kaava-alueesta poistetun alueen kehittämistä tutkitaan osana keskustan kehittämissuunnitelmaa.

2. Nuorikkalan seisake, asemakaavan muutos

Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan vastaamaan tulevaa toimintaa rataseisakkeen pysäköintialueena. Samalla tullaan mahdollistamaan kioskirakennuksen toteuttaminen alueelle myöhemmässä vaiheessa. Kaavahanke tuli vireille kaavoituskatsauksessa 2025. Kaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2026. Kaava-alueen luontoarvoja on selvitetty vuonna 2025. Asemakaava hyväksyttäneen vielä vuoden 2026 aikana.

3.2.2. Laadukkaat ja monipuoliset palvelu-, asuin- ja työpaikka-alueet

3. Pirilänlaakso, asemakaava ja asemakaavan muutos

Noin 400 asukasta ja työpaikkoja päiväkodin tarkentuvan mitoitustarpeen mukaisesti.

Alueen vanha asemakaava uusitaan ottamalla huomioon maaston muodot sekä muut ympäristöominaisuudet. Samalla tutkitaan mahdollisuudet täydentää monimuotoista asuinrakentamista Vähä-Piriläntien ja Raisiontien tuntumaan. Tässä kaavoitusohjelmassa aluerajaukseen on sisällytetty myös Mustikkamäen päiväkotin -nimellä ollut asemakaavahanke, joka tulee tilapalveluilta ja sivistyspalveluilta tarkistettujen tavoitteiden mukaisesti palvelemaan ensisijaisesti alueen täydentyvää asukaskuntaa. Kuuanojan ympäristöä on tarkoitus hyödyntää hulevesien hallintaan ja virkistystoimintoihin. Kaava on tullut vireille 2012 Pirilänlaakso -nimisenä. Alueen luontoarvot kartoitettiin 2013 ja alueelle laaditaan uusi luontoselvitys. Alueen suunnittelu käynnistyy luontoselvityksen valmistuttua.

4. Itä-Somersoja, asemakaava

Alueelle on tavoiteltu pitkällä tähtäimellä toteutuvaksi teollisuus- ja työpaikka-alueita. Raision kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 15.12.2025 (§ 439) CompassForge Ventures Oy:n kanssa tehdyn suunnitteluvaraussopimuksen Itä-Somersojan

datakeskushankkeen (Ecogrid Raisio) yhteiskehittämiseksi. Alueen kaavan tulee laatimaan konsultti.

Alueelle valmistui vuoden 2024 alussa luontoselvitys, mikä tulee osaltaan määrittelemään alueen maankäytön suuntaviivoja. Kaava tuli vireille kaavoituskatsauksessa 2024. Kaavakonsultin hankinta on käynnistetty syksyllä 2026.

3.2.3. Viher- ja virkistysympäristöt

5. Kuuanvuori, asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavahankkeella on tarkoitus tutkia alueen luonto- ja virkistysarvot sekä vakiinnuttaa Kuuanvuoren seutua kaupungin keskusmetsänä. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan hulevesien hallintaan liittyvät tilatarpeet sekä alueen eteläosien kaavoittaminen vähäisessä määrin asuinkäyttöön. Alueen suunnittelu käynnistyy luontoselvityksen valmistuttua. Asemakaava tuli vireille kaavoituskatsauksella 2026.

3.2.4. Liikenneympäristöt

6. E18 Raisionlahti, asemakaava ja asemakaavan muutos

E18 Turun kehätien parantamiseen välillä Naantali-Raisio liittyvät tiesuunnitelmat ovat tarkentuneet, jolloin on ilmennyt useita pieniä tarkistustarpeita E18 Länsiosa -asemakaava-alueella ja sen tuntumassa. Kaavamuutoksella tarkistetaan liikenne- ja katualueiden tilatarpeita. Asemakaavamuutosalueelle sijoittuu osa Raisionlahden luonnonsuojelualueita. Kaava tuli vireille kaavoituskatsauksessa 2023 ja laajennettuna kaavoituskatsauksessa 2025. Kaavaehdotusta on tarkoitus käsitellä syyskaudella 2026, kun alueeseen liittyvä hulevesiselvitys on valmistunut.

7. E18 Telakan liittymä, asemakaavan muutos

E18 Turun kehätien parantamiseen välillä Naantali-Raisio liittyvät tiesuunnitelmat ovat tarkentuneet, jolloin on ilmennyt useita pieniä tarkistustarpeita E18 Länsiosa -asemakaava-alueella ja sen tuntumassa. Kaavamuutoksella tarkistetaan liikenne- ja katualueiden tilatarpeita. Kaava tuli vireille kaavoituskatsauksessa 2023. Kaavaehdotusta oli nähtävillä kevätkesällä 2026.

8. E18 Keonkulma

Kaavamuutostarve on noussut E18 Raision keskusta -hankkeen kehitysvaiheen jatkoselvityksistä. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa ajoneuvoliikenne Mahittulan ja Kerttulan alueen välillä Rauman valtatie (vt 8) yli. Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä 30.3.2026 (§ 107). Asemakaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2026.

4. Muut vireillä olevat asemakaavahankkeet

4.1. Raision joukkoliikenneakselin tuntumaan sijoittuvat asemakaavahankkeet

9. Kirkkoherrankuja, asemakaavan muutos

Omakotialuetta on tarkoitus tiivistää muutamalla uudella pientalotontilla. Samalla korjataan kortteli- ja katualueiden välisiä rajoja olemassa olevan tilanteen mukaisiksi. Kaava on tullut vireille 2012. Kaavahanke on vaikutukseltaan vähäinen, jolloin sen hyväksyy kaupunkikehitysjaosto. Kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä ja sen hyväksyminen tapahtuu maankäytösopimusten solmimisten jälkeen.

10. Uusilukkarla, asemakaavan muutos

Kaavamuutosalue sijaitsee Haunistientien alkupäässä, Raisiontien varrella. Kaavamuutoksen tarkoituksena on laatia asemakaava, joka rajaa Haunistientien varrella olevat vanhat rakennukset omalle tontilleen ja mahdollistaa rakennusten suojelun. Raisionjokirannan asuinkiinteistön rakennukset on tarkoitus purkaa ja loppu kiinteistö osoittaa kaavamerkinnällä, joka mahdollistaa alueelle asumista ja palvelutaloasumista. Kaavahanke tuli vireille kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä kesäkuussa 2025. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä vuodenvaihteessa 2025-2026.

11. Lumparlan Kalervo, asemakaavan muutos

Kaavamuutos koskee Lumparlan korttelia 206, jolla sijaitsee As Oy Raision Kalervon kiinteistöjä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa asemakaavan lisärakentamismahdollisuuksia siten, että sekä korttelin koillis- että lounaisnurkkiin voisi rakentaa keskenään samansuuruiset 8-kerroksiset pistemäiset asuinkerrostalot. Tarvittavat autopaikat on tarkoitus sijoittaa maantasoon hieman uusin pihajärjestelyin pihojen väljyyttä ja kasvillisuutta säilyttäen. Kaavahanke tuli vireille kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä kesäkuussa 2025.

4.2. Itäinen Raisio

Itänen Raisio käsittää Rauman valtatie itäpuolelle sijoittuvat kaavahankkeet.

12. Leilikallio 2, asemakaavan muutos

Noin 70 työpaikkaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on parantaa alueen toteuttamisedellytyksiä selkeyttämällä katuverkkoa ja yhtenäistämällä korttelialueita. Asemakaavan yhteydessä selvitetään ja arvioidaan alueen rakentamisen vaikutuksia Pomponrahkan Natura 2000 -alueeseen. Kaava on tullut vireille 2008 ja laajennettuna kaavoituskatsauksessa 2012. Kaavaehdotusaineisto oli nähtävillä keväät-kesällä 2024, jonka jälkeen alueelle on laadittu selvitystä vaikutuksista Turussa sijaitsevaan Pomponrahkan natura-alueeseen. Alueen

luontoarvoja on selvitetty vuonna 2025. Asemakaavamuutoksen ehdotus oli nähtävillä kevät-kesällä 2026. Kaavaehdotus valmistellaan uudelleen päätöksentekoon ja nähtäville syyskauden 2026 aikana.

13. Ensimmäinen, asemakaava ja asemakaavan muutos

Noin 30 omakotitonttia ja 75 asukasta

Kohde sijaitsee Maksilanpellon asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ja se rajoittuu Ruskon kuntarajaan. Alue on peltomaata ja sille tutkitaan mahdollisuutta kaavoittaa omakotitontteja. Kyseessä on yksityiselle maalle laadittava asemakaava, joten maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimuksia. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2021 ja vähän laajennettuna 2022. Asemakaavan luonnosaineisto oli nähtävillä loppuvuodesta 2021.

14. Kuninkojan risteys, asemakaavan muutos

Kaavahankkeella on tarkoitus tutkia kiertoliittymän sijoittamismahdollisuuksia Kuninkaanväylän ja Kuninkojantien risteyskohtaan. Samalla tarkistetaan lähialueen kortteleiden rajauksia sekä kaavamääräyksiä. Asemakaava tuli vireille kaavoituskatsauksella 2026.

15. Etelä-Kuninkoja 3, asemakaava

Olemassa oleva omakotitaloalue kulkuyhteyksineen asemakaavoitetaan. Turun rajalle tavoiteltava uusi asuinalue sovitetaan yhteen Turun asuntorakentamisen kanssa. Väliin jää kaupunkiseudullinen ulkoilureitti virkistysalueen osana. Asemakaava tuli vireille kaavoituskatsauksella 2026.

16. Myllyn kortteli, asemakaavamuutos

Tavoitteena on arvioida voimassa olevassa asemakaavassa jäljellä olevan, puhtaasti kaupallisen rakennusoikeuden tarkoituksenmukaisuutta sekä tutkia päivittäistavarakaupan verkkokaupan aiheuttamia logistiikan tarpeita. Kaavatyössä selvitetään asumisen sijoittamismahdollisuuksia alueelle sekä hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan kesän 2026 lopulla ratkenneen Kuloisten ja Haunisten alueen ideointikilpailun tuloksia. Asemakaava tuli vireille kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä 20.4.2026 (§ 133).

4.3. Läntinen Raisio

Läntinen Raisio käsittää Rauman valtatie 1:n länsipuolelle sijoittuvat kaavahankkeet.

17. Kantoniittu 2, asemakaava

Noin 100 työpaikkaa.

Tavoitteena on kaavoittaa toimitilatontteja Raumantien varteen. Yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimukset. Kortteli on sisällytetty aikaisemmin Kantoniittu 2 asemakaava-alueeseen. Kaava on tullut vireille 2012. Kaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2016. Alueen luontoarvoja selvitettiin vuonna 2025.

18. Kerttulanmäki, asemakaava ja asemakaavan muutos

Kerttulantien itäpuolinen, ns. Kisakylän pohjoispuolelle sijoittuva alue on tarkoitus kaavoittaa monipuoliseksi asuinalueeksi ja osin toimitila-alueeksi Keskikaupungin osayleiskaavan mukaisesti. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Kerttulantien katualuetta sekä Kerttulan koulun kortteli, joiden osalta korttelinrajat päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Kaava tuli vireille kaavoituskatsauksessa 2022. Luonnosaineisto oli nähtävillä kevättalvella 2023. Alueella on useita yksityisiä maanomistajia, jolloin solmittavaksi tulee maankäyttösopimuksia.

19. Kaupinpiha, asemakaava ja asemakaavan muutos

Alue sijoittuu Kerttulaan rakentuneen Kisakylän kerrostaloalueen kupeeseen, Kaupinkadun varrelle. Kaavoituksen tarkoituksena on laatia alueelle asuinkerrostaloaluetta täydentävä asemakaava kahden omakotitalokiinteistön korvaamiseksi tehokkaammalla asuinrakentamisella. Samalla tarkistetaan Lehterivuorentien kaavakadun mitoitus. Asemakaava tuli vireille kaavoituskatsauksella 2026. Alue tulee vireille laajemmalla aluerajauksella kaavoituskatsauksessa 2027.

20. Polusmäki, asemakaava ja asemakaavan muutos

Polusmäen tilakeskus lähiympäristöineen on asemakaavoittamaton Turun kaupunkiin rajoittuva alue kaupungin eteläosassa. Maanomistaja on anonut alueen asemakaavoitusta. Yleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu pientalojen asuntoaluetta ja virkistysaluetta. Asemakaavoituksella tutkitaan pientaloasumisen määrä ja sijainti, alueen katuyhteydet sekä virkistysalueet. Kaava tuli vireille kaavoituskatsauksessa 2022. Alueelle on tehty arkeologinen esiselvitys.

21. Kotiranta, asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavahankkeen tarkoituksena on tutkia Nuorikkalan osayleiskaavan ja Piuhanjokilaakson vision mukaista asuinrakentamisen sijoittumista Nuorikkalaan, Raisionlahden tuntumaan. Asemakaava tuli vireille kaavoituskatsauksella 2026. Seuraavaksi alueelle laaditaan luontoselvitys ja kaava-alueen rajausta tullaan tarvittaessa tarkistamaan vesihuollon toteutusmahdollisuuksien perusteella.

22. Hakinpelto, asemakaava ja asemakaavan muutos

Alue koostuu asemakaavoittamattomasta maa-alueesta ja vanhasta toteutumattomasta rivitaloalueesta. Kaava-alueeseen kuuluu myös osat Tikanmaankatua ja Pälvikujaa, joilla ei ole ennestään asemakaavaa. Kaavan taustalla on yksityinen kaavoitusanomus ja se on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2021. Alueelle tutkitaan pääasiassa rivitalo- tai muuta yhtiötyyppistä asumista. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2022. Asemakaava-alueelle valmistui alkuvuodesta 2024 kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jonka jälkeen kaavoitus voi edetä ehdotusvaiheeseen. Alueen luontoarvoja on selvitetty vuonna 2025.

5. Mahdolliset tulevien vuosien kaavoituskohteet

A. Raision keskusta, asemakaavan muutos

Väestötavoite 1500 uutta asukasta

Kaavatyössä tutkitaan ydinkeskustaan sijoittuvien korttelialueiden, katuaukioiden, kulkuväylien ja puistokannen muodostamaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavamuutoksia ohjaa vuonna 2015 voimaan tullut Keskikaupungin osayleiskaava sekä vuoden 2024 lopulla ratkennut keskustan suunnittelukilpailu, johon perustuen laaditaan valtuustossa hyväksyttävä kehittämissuunnitelma. Kehittämissuunnitelma ja siihen liittyvä laatukäsikirja ohjaavat myöhemmin alueen asemakaavoitusta pienempinä osa-alueina. Aluerajaus on vv. 2027-29 kaavoitusohjelmassa tarkistettu käsittämään koko keskustan kehittämissuunnitelmaa koskeva alue. On mahdollista, että tarve käynnistää jonkin keskustan osa-alueen asemakaavoitus jo vuoden 2027 aikana. Aluerajaus ja vireilletulo ratkaistaan tällöin erillisellä päätöksellä.

B. Haunistenkulma, asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella tutkitaan vanhan vesilaitoksen alueen kehittämismahdollisuuksia sekä turvataan riittävät virkistysalueet ulkoilureittiyhteyksineen. Kaavatyössä tarkastellaan kesän 2026 lopulla ratkenneen Kuloisten ja Haunisten alueen ideointikilpailun ratkaisuja alueen kehittämiseksi.

C. Hahdenniemi 2, asemakaavan muutos

Kaavahanke on siirretty vireillä olevasta tulevien vuosien kaavoitus kohteeksi: Hahdenniemen pienvenesatama-alueen kehittämistä jatketaan linjaamalla ensin alueen kehittämisen tavoitteet kaavoituksen tueksi. Tarkoitus on suunnitella alueen maankäytön toimintoja ensin kokonaisuutena ja tarvittaessa jatkaa asemakaavoitusta pienempinä osa-alueina. Alueelle on laadittu matkailuun painottunut visiotyö vuonna 2024. Alueen kokonaissuunnitelma tullaan hyväksymään valtuustossa.

D. Temppelivuori, asemakaava ja asemakaavan muutos Temppelivuoren alueelle on tarkoitus tutkia mahdollisuutta sijoittaa merellistä asumista ympäristöhäiriöt huomioon ottaen. Kaavatyön taustaksi alueelta on laadittu rakennettavuusselvitys ja luontoselvitys. Alue oli myös osa matkailuun painottunutta visiotyötä, joka valmistui vuonna 2024.

E. Katteluksenmetsä 2, asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava on jatkoa Katteluksenmetsän alueen kaavoitukselle.

F. Mustikkamäki, asemakaava

Laaja rakentamaton alue on merkittävä, yleiskaavassa osoitettu, pientaloasumisen reservialue Raisiossa. Yleiskaavatasolla esitetty mahdollinen kokoojakatu yhdistää Petäsmäen Pirilän alueeseen. Alueelle tilataan luontoselvitys, johon nojautuen riittävät virkistysalueet turvataan kaavoituksessa.

G. VT 8 Rinnakkaistie, asemakaava ja asemakaavan muutos Kaavahanke liittyy E18 -Turun kehätien parantamistoimenpiteisiin Raision keskustan lähialueilla. Kaavan tarkoituksena on osoittaa VT8:n eli Raumantien suuntaiselle rinnakkaistielle linjaus Petterinpellolta aina Marjamäen eritasoliittymään asti.

H. Raisiontie, asemakaava

Entinen tiealue Raisiontien länsiosassa on siirtynyt toimitusinsinöörin päätöksellä Raision kaupungin omistukseen. Kyseisen lakanneen tiealueen osa on tarkoitus kaavoittaa katualueeksi.

I. Nuorikkalan selvitysalue

Raisio Yhtymä Oy on esittänyt halukkuutensa kehittää omistamiaan rakentamattomia maa-alueita asemakaavoittamalla ne asuntorakentamista varten. Selvitysalueeseen on liitetty myös Raision kaupungin omistamia alueita. Alueella voimassa oleva Nuorikkalan osayleiskaava määrittelee Raision tehtaiden eteläpuolelle sijoittuvat alueet pääosin työpaikka-alueiksi.

Alueelle on laadittu Piuhanjokilaakson visio, jossa esitetään kaksi eri rakentamistehokkuuksilla olevaa suunnitelmaa alueen jatkosuunnittelua pohjaksi.

6. Aikatauluarvio

Merkkien selitykset:

#: Suunnittelun käynnistäminen, S: selvitysten laadinta, L: Luonnos, E: Ehdotus, V: Valtuuston hyväksyminen / K: Kaupunkikehityksiaoston hyväksyminen

Suunnittelukohde	Vuosi											
	2027				2028				2029			
RAISION YLEISKAAVA	S			#					L			E
STRATEGIAN KAUPUNKIKESKUSTA												
1. Hulvelankulma, asemakaavan muutos	L		E	V								
2. Nuorikkalan seisake, asemakaavan muutos	V											
STRATEGISET ASUIN-, PALVELU- JA TYÖPAIKKA-ALUEET												
3. Pirilänlaakso, asemakaava ja asemakaavan muutos		S			L				E		V	
4. Itä-Somersoja, asemakaava		L		E	V							
STRATEGINEN VIHHER- JA VIRKISTYSEMPÄRISTÖ												
5. Kuuanvuori, asemakaava ja asemakaavan muutos		S			L				E		V	
STRATEGINEN LIIKENNEYMPÄRISTÖ												
6. E18 Raisionlahti, asemakaava ja asemakaavan muutos						V						
7. E18 Telakan liittymä, asemakaavan muutos						V						
8. E18 Keonkulma, asemakaavan muutos							V					
RAISIOTIEN JOUKKOLIIKENNEAKSELI												
9. Kirkkoherrankuja, asemakaavan muutos							K					
10. Uusilukkarla, asemakaavamuuotos			E		V							
11. Lumparlan Kalervo, asemakaavamuuotos		L			E		V					

ITÄINEN RAISIO

- 12. Leilikallio 2, asemakaavan muutos
- 13. Ensimmäinen, asemakaava ja asemakaavan muutos
- 14. Kuninkojen risteys, asemakaavan muutos
- 15. Etelä-Kuninkoja 3, asemakaava
- 16. Myllyn kortteli, asemakaavan muutos

LÄNTINEN RAISIO

- 17. Kantoniitti 2, asemakaava
- 18. Kertulanmäki, asemakaava ja asemakaavan muutos
- 19. Kaupinpiha, asemakaava ja asemakaavan muutos
- 20. Polusmäki, asemakaava ja asemakaavan muutos
- 21. Kotiranta, asemakaava ja asemakaavan muutos
- 22. Hakinpelto, asemakaava ja asemakaavan muutos

Mahdolliset tulevien lähivuosien asemakaava-alueet

- A Raision keskusta, asemakaavan muutos
- B Haunistenkulma, asemakaavan muutos
- C Hahdenniemi 2, asemakaavan muutos
- D Temppeleivuri, asemakaava ja asemakaavan muutos
- E Katteluksenmäki 2, asemakaava ja asemakaavan muutos
- F Mustikkamäki, asemakaava
- G VT8 Rinnakkaistie
- H Raisiontie, asemakaava
- I Nuorikkalan selvitysalue

2027				2028				2029
V								
	E		V					
		L		E		V		
			L		E		V	
			L		E		V	
	E		V					
	E		V					
		L		E		V		
S			L		E		V	
	E		V					
	S			#	E		V	
				S			L	E
	S			#		L		E
				S			L	E
				S			L	E
	S					L		E
				S			L	E
				#		L		E
				S			L	E