

raisio

E18 Raisionlahti

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaava koskee
Kaupunginosan 8 (Inkoinen) kiinteistöä 680-431-0001-0019 (osa).

Asemakaavan muutos koskee
8. kaupunginosan (Inkoinen) kortteleita 8010-8012 sekä virkistys- liikenne-, erityis- ja katualueita.
9. kaupunginosan (Nuorikkala) suojelualuetta.
14. kaupunginosan (Kaanaa) liikenne- ja katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat
8. kaupunginosan (Inkoinen) korttelit/tontit 8010/1 ja 8012/2 sekä liikenne-, erityis- ja katualueita.
14. kaupunginosan (Kaanaa) liikenne- ja katualuetta.

Vireilletulo	29.3.2023
Luonnos kaupunkikehitysjaostossa	12.6.2023
Ehdotus kaupunkikehitysjaostossa	17.11.2026

08:037

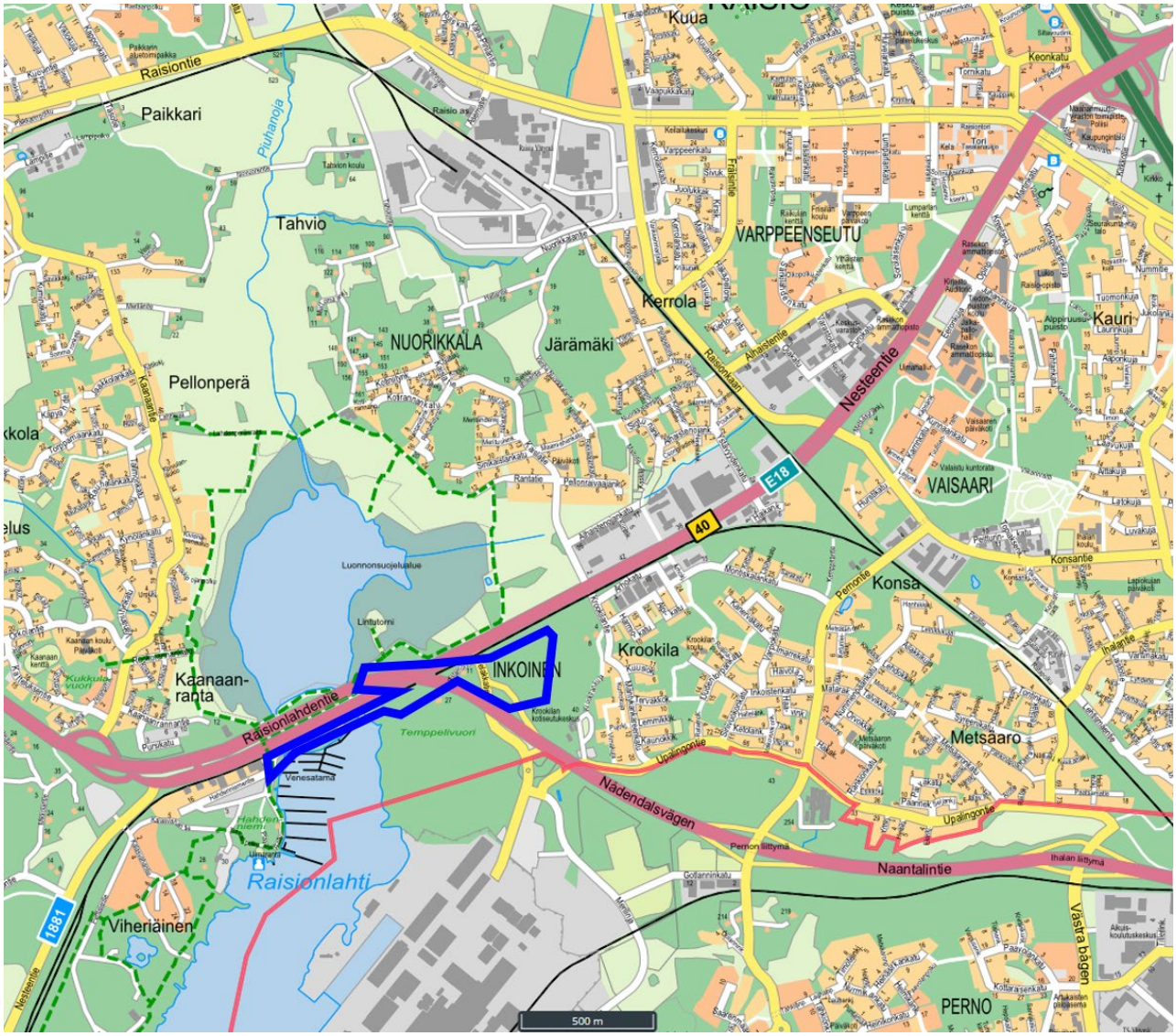
RAISION KAUPUNKI | KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT | MAANKÄYTTÖ- JA ASUMISPALVELUT

Kansikuva: Kuvaote E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali – Raisio, tiesuunnitelman havainnevideosta, Ramboll, 2023. Kuvan katsantosuunta on Naantalista kohti Raisiota. Kuvassa vasemmalla on Raisionlahden luonnonsuojelualuetta ja oikealla Temppelivuoren aluetta. Vaaleanharmaa reitti kuvassa on junarata.

Sijainti

Kaava-alue sijaitsee 8., 9. ja 14. kaupunginosissa (Inkoinen, Nuorikkala ja Kaanaa) noin 3,5 km etäisyydellä Raision keskustasta lounaaseen. Kaavamuutos koskee kortteleita 8010–8012, E18-tiealuetta sekä siihen rajoittuvia virkistys-, luonnonsuojelu-, erityis-, liikenne- ja katualueita. Uusi asemakaava koskee katualueen laajennusta, jonka pinta-ala n. 0,13 ha. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala noin 11,38 ha.

Oheisessa kuvassa on esitetty suunnittelualueen likimääräinen sijainti Raision opaskartalla:



1. Liiteluettelo ja lähdemateriaali

Selostuksen liitteet:

1. Tilastolomake

Luettelo muista asiakirjoista ja lähdemateriaaleista:

- KTY-11 8011 Hulevesiselvitys ja suunnitelma, Ramboll, 23.10.2026
- E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali-Raisio: Ympäristövaikutusten arviointiselostus, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus -raportteja 102 | 2016
- Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämisohjelma 2024–2035, Raision kaupunki
- E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali-Raisio: Luontoselvitykset vuonna 2022, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy. 2022

SISÄLLYS

1. Liiteluettelo ja lähdemateriaali 2
2. Perus- ja tunnistetiedot 4
   2.1. Kaavan tunnistetiedot 4
3. Tiivistelmä 4
   3.1. Kaavaprosessin vaiheet 4
   3.2. Asemakaava 4
   3.3. Asemakaavan toteuttaminen 5
4. Lähtökohdat 6
   4.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 6
      4.1.1. Alueen yleiskuvaus 6
      4.1.2. Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt sekä maanomistus 6
   4.2. Suunnittelutilanne 7
      4.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 7
      4.2.2. Maakuntakaava 7
      4.2.3. Yleiskaava 9
      4.2.4. Muutettavat asemakaavat 11
      4.2.5. Rakennusjärjestys 14
      4.2.6. Pohjakartta 14
      4.2.7. Muut kaava-aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset 14
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 18
   5.1. Suunnittelun tarve 18
   5.2. Osallistuminen ja yhteistyö 18
      5.2.1. Osalliset 18
      5.2.2. Vireilletulo 18
      5.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 18
   5.3. Asemakaavan tavoitteet 21
6. Asemakaavan kuvaus 22
   6.1. Kaavan rakenne ja mitoitus 22
   6.2. Aluevaraukset 22
   6.3. Kaavan vaikutukset 22
      6.3.1. Vaikutukset kaavatasoihin ja suunnitelmiin 22
      6.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön ja ilmastoon 23
      6.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin 23
   6.4. Ympäristön häiriötekijät 24
   6.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset 24
   6.6. Nimistö 27
7. Asemakaavan toteutus 28
   7.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 28
   7.2. Toteuttaminen ja ajoitus 28

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1. Kaavan tunnistetiedot

Asemakaava koskee
Kaupunginosan 8 (Inkoinen) kiinteistöä 680-431-0001-0019 (osa).

Asemakaavan muutos koskee
8. kaupunginosan (Inkoinen) kortteleita 8010-8012 sekä virkistys- liikenne-, erityis- ja katualueita.
9. kaupunginosan (Nuorikkala) suojelualuetta.
14. kaupunginosan (Kaanaa) liikenne- ja katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat
8. kaupunginosan (Inkoinen) korttelit/tontit 8010/1 ja 8012/2 sekä liikenne-, erityis- ja katualueita.
14. kaupunginosan (Kaanaa) liikenne- ja katualuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavatunnus on 08:037 ja kaavan nimi ”E18 Raisionlahti”.

3. Tiivistelmä

3.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireilletulosta vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa 29.3.2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 12.6.2023
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta 22.6.2023 (Rannikkoseutu-lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 22.6. - 7.7.2023.
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi, seudullisen vesihuollon suunnittelu, hulevesisuunnitelman laatiminen ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa 17.11.2026
- *Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut), loppuvuosi 2026 (arvio)*
- *Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, loppuvuosi 2026 (arvio)*
- *Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, alkuvuosi 2027 (arvio)*
- *Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, alkuvuosi 2027 (arvio)*

3.2. Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,38 hehtaaria, josta liikenne- ja katualueita on n, 6,5 ha, suojaviheralueita (EV) n. 3,96 ha, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KTY-14) on n. 0,7 ha sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta n. 0,22 ha. Rakennusoikeus vähenee alueella 12 032 k-m², koska liikerakentamisen korttelialuetta on muutettu suojaviheralueeksi. Rakennusoikeutta jää 2 869 k-m².

E18 Raisionlahti -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa liikenne- ja katualueiden rajojen sijaintia tiesuunnitelman mukaisiksi:

- Hahdenniementien katualueen linjaus muuttuu liikerakennusten korttelin 1424 itäpäädyssä, jolloin satamatoiminnoille saadaan rantavyöhykkeelle väljyyttä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna ja katurakenteet sijoitettua tukevammalle maaperälle.
- Raisionlahden luonnonsuojelualuetta joudutaan supistamaan, jotta seudullinen pyörätie saadaan sovitettua liikennealueelle. Toteutus edellyttää Elinvoimakeskuksen (EVK) päätöksen luonnonsuojelualueen rauhoituksesta poikkeamisesta luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisesti tai suojelualueen osittaisesta lakkauttamisesta luonnonsuojelulain 27 §:n mukaisesti.
- Tulevalta Hahdenniementien jatkeelta osoitetaan uusi katuyhteys Temppelivuoren laelle, mikä pienentää Temppelivuoren länsilaidalle kaavoitettua venesatama-aluetta (LV) ja lähivirkistysaluetta (VL). Suunniteltu reitti jatkuu asemakaavoittamattomalle alueelle, joka nyt kaavoitetaan katualueeksi. Loppuosa yhteydestä sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa liikennealueelle, joka nyt muutetaan asemakaavassa katualuemerkinnälle.
- Korttelia 8012 viistetään tulevan Hahdenniementien jatkeen kohdalta, jotta pyörätie saadaan sovitettua kadun varrelle.

Kaavaluonnoksen käsittelyn jälkeen alueen kunnallistekninen suunnittelu tarkentui ja samalla havaittiin tarve tutkia korttelin 8011 rakennettavuutta. Korttelialuetta koskeva hulevesiselvitys valmistui syksyllä 2026. Selvityksen perusteella kyseinen kortteli muutettiin suojaviheralueeksi sekä lisättiin kortteliin 8010 hulevesiä koskevia määräyksiä.

3.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Tiesuunnitelma voidaan toimittaa Traficomiin (liikenne- ja viestintävirasto) hyväksyttäväksi, kun siihen liittyvät tarvittavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

Alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll, 2026). Asemakaavan toteutuksessa tulee huomioida alueen tekniset verkostot yhteistyössä asianomaisten toimijoiden kanssa.

4. Lähtökohdat

4.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee 8., 9. ja 14. kaupunginosissa (Inkoinen, Nuorikkala ja Kaanaa) noin 3,5 km etäisyydellä Raision keskustasta lounaaseen. Kaavamuutos koskee kortteleita 8010–8012, E18- tiealuetta sekä siihen rajoittuvia virkistys-, luonnonsuojelu-, erityis-, liikenne- ja katualueita. Uusi asemakaava koskee katualueen laajennusta, jonka pinta-ala n. 0,13 ha. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala noin 11,38 ha.

4.1.2. Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt sekä maanomistus

Kaavamuutos keskittyy katu- ja liikennealueiden rajojen muutoksiin E18 Turun kehätien tiesuunnitelmaan liittyen. Alue sisältää suurimmaksi osaksi liikennealuetta, mutta myös osan Raisionlahden luonnonsuojelualuetta. Ehdotusvaiheessa kaava-aluetta laajennettiin sen itäpuolella sisältämään kaksi liikerakentamisen korttelialuetta, jotka eivät ole vielä toteutuneet sekä näihin liittyviä kaavakatualueita. Laajennusalue on pusikoitunutta täytemassojen läjityskenttää. Ohessa on ilmakuva vuodelta 2018.



Asemakaavan laajennusalueelle sijoittuu johtoverkostoa ja alue käsittää alavaa maastoa, jonka läpi iso avouoma johtaa vesiä kohti pohjoista Raisionlahden luonnonsuojelualuetta. Hulevesiselvityksessä todetaan, että E18 Turun Kehätien/Nesteentien viereen sekä alueen läpi kulkevan avouoman ympärille muodostuu selkeitä tulva-alueita, joihin vettä voi lammikoitua. Kyseinen alue kuuluu GTK:n aineiston perusteella happamien sulfaattimaiden osalta hyvin pienen esiintymistodennäköisyyden alueeseen. Selvitysalueelta hulevedet purkautuvat avouomassa Telakkatien ja Nesteentien alta lopulta Raisionlahteen.

Kaavamuutosalueella ja sen ympäristössä on ajoneuvoliikenteestä aiheutuvia häiriötekijöitä. Kehätien parantamisesta johtuvat ympäristövaikutukset on arvioitu ja arvioinnin tuloksia on hyödynnetty asemakaavatyössä. Asemakaavassa ei ratkaista esimerkiksi liikennemelun suojauksia ym. ympäristöhäiriöitä torjuvia toimenpiteitä, vaan ne osoitetaan yksityiskohtaisemmassa tiesuunnitelmassa. Asemakaavassa varmistetaan aluevarausten riittävyys ja tarkoituksenmukaisuus, jotta liikenteen aiheuttamat haitalliset ympäristövaikutukset voidaan torjua.

Asemakaavamuutosta koskeva alue on valtion ja Raision kaupungin omistuksessa.

4.2. Suunnittelutilanne

4.2.1. 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. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

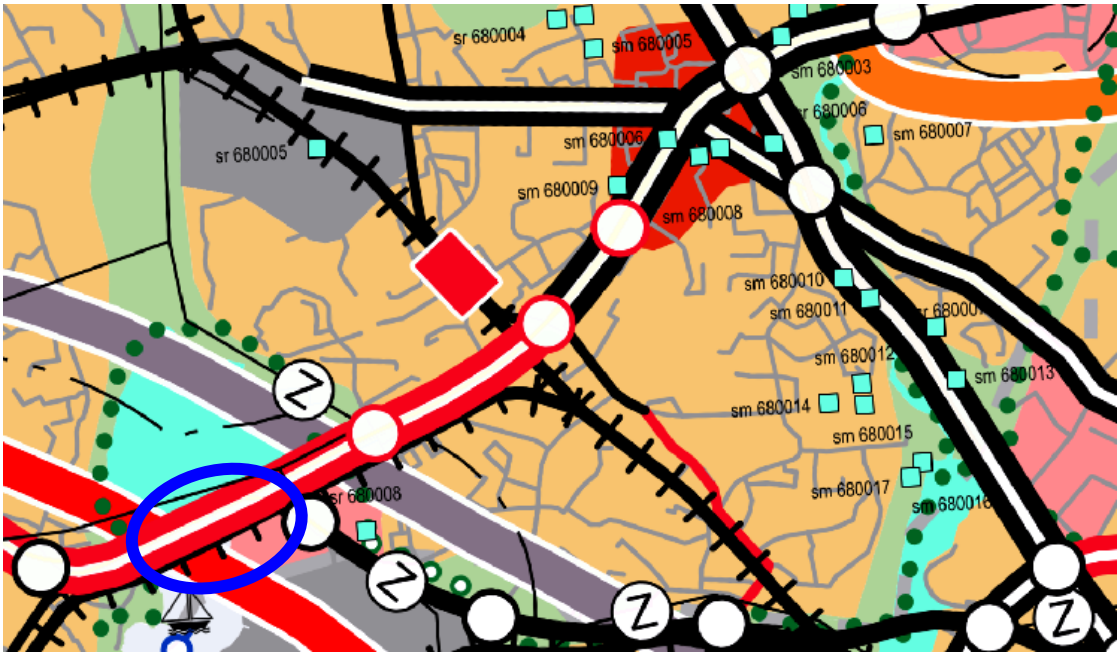
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- sekä luonnonvarat ja - uusiutumiskykyinen energiahuolto.

4.2.2. Maakuntakaava

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.

Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmässä kaavoitettava alue sijaitsee teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueella, kaupunkikehittämisen kohdealueella, suojelualueella (Raisionlahti), virkistysalueella ja työpaikkatoimintojen alueella, jota halkovat rautatie, seututie sekä uusi kaksiajoratainen valta- tai kantatie (Kehätien osoittaminen nelikaistaiseksi välillä Naantali-Raisio). Alue on suoja- tai konsultointivyöhykkeellä.

Suunnittelualueen sijainti on merkitty alla olevalle maakuntakaavojen yhdistelmäkarttaotteelle sinisellä ympyrällä.



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 laatuväylät 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.

TEOLLISUUDEN JA LOGISTIIKAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä tuotannon alue.
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi.

Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävän liikennejärjestelmän yhteensovittamista sekä varmistaa monipuolinen saavutettavuus ja valtakunnallisen liikenteen sujuvuus.

Alueen kehittämisessä tulee huomioida pohjavesialueet sekä turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

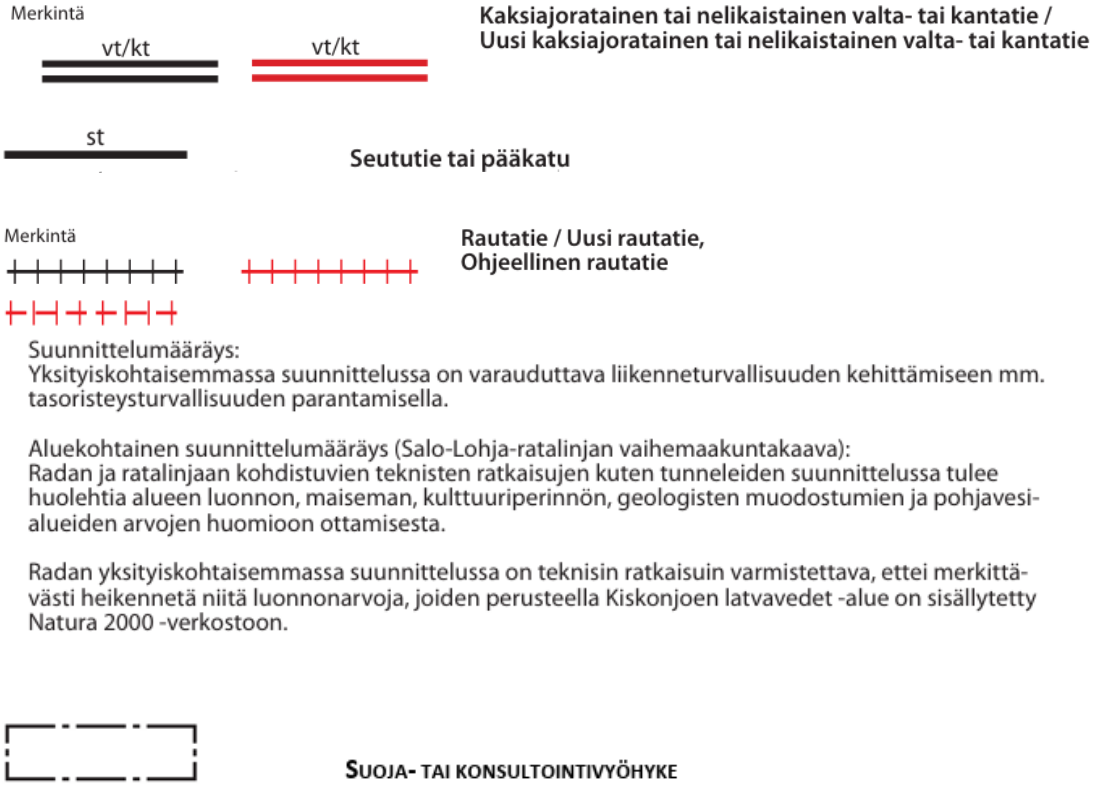
S	**SUOJELUALUE / -KOHDE**
Selite	Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen tai suojeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
Määräys	**Suojelumääräys:** Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

V	**VIRKISTYSALUE JA -KOHDE**
Selite	Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet

TP

tp

TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (TPLMK, VSMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä

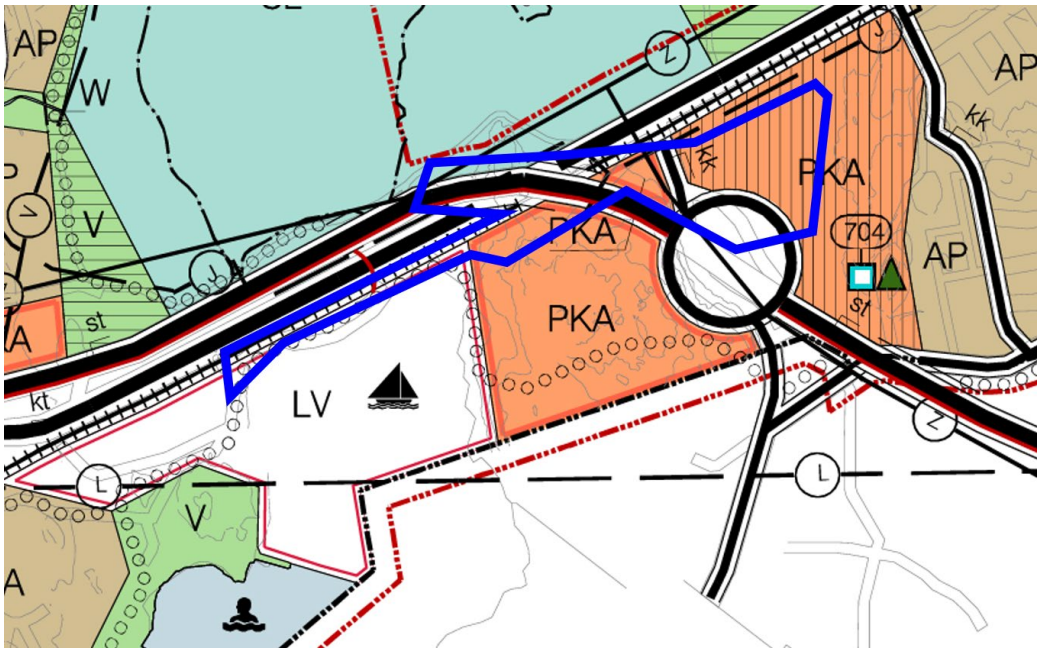


4.2.3. Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Raision yleiskaava 2020, joka on hyväksytty vuonna 2004. Yleiskaavassa alue on yksityisten ja julkisten palveluiden, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen aluetta (PKA), luonnonsuojelualuetta (SL) sekä vesiliikenteen aluetta, jolle saa sijoittaa venesataman ja matkailun palveluja (LV).

Kaavamuutosalueelle sijoittuu yleiskaavassa myös parannettavaa seututietä (st), kantatietä (kt), päärata (rautatie), ulkoilureittiä, maanalaista johtoreittiä sekä suurjännitelinja.

Seuraavalla sivulla on ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jolle kaavamuutosalue on rajattu sinisellä.



PKA

Yksityisten ja julkisten palvelujen, tutkimuksen, tuotekehittelyn ja -valmistuksen alue.
Alueen tulee tarjota työpaikkoja.
Alueelle saa sijoittaa asumista ympäristöhäiriöt huomioon ottaen.
Alueen toiminnasta ei saa syntyä ydinkeskustaa rasittavaa raskasta liikennettä eikä muitakaan sen luonteisia ympäristöongelmia.

LV

Vesiliikenteen alue, jolle saa sijoittaa venesataman ja matkailun palveluja.

SL

Luonnonsuojelualue.
Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.
Suojeluarvojen säilyttämistä tai palauttamista koskevia toimenpiteitä saa alueella suorittaa.
Aluetta saa käyttää virkistykseen suojelun tavoitteita haittaamatta.
Mahdolliset vesialueet tulee säilyttää vähintään nykyisen laajuisina.

kt

Kantatie.

st

Parannettava seututie.

Päärata ja liikennepaikka.

Ulkoilureitti.

Z

Johtolinja.
Ympyrässä linjan tyyppiä kuvaava kirjaintunnus.
Z suurjännitelinja

K

Maanalainen johtolinja.
Ympyrässä linjan tyyppiä kuvaava kirjaintunnus.
J jätevesilinja
K maakaasulinja
L kaukolämpölinja
V vesijohtolinja

Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.
Alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentaminen soveltuu arkkitehtuuriltaan olemassa olevaan rakennuskantaan, ja että luonnonympäristön piirteet säilytetään.

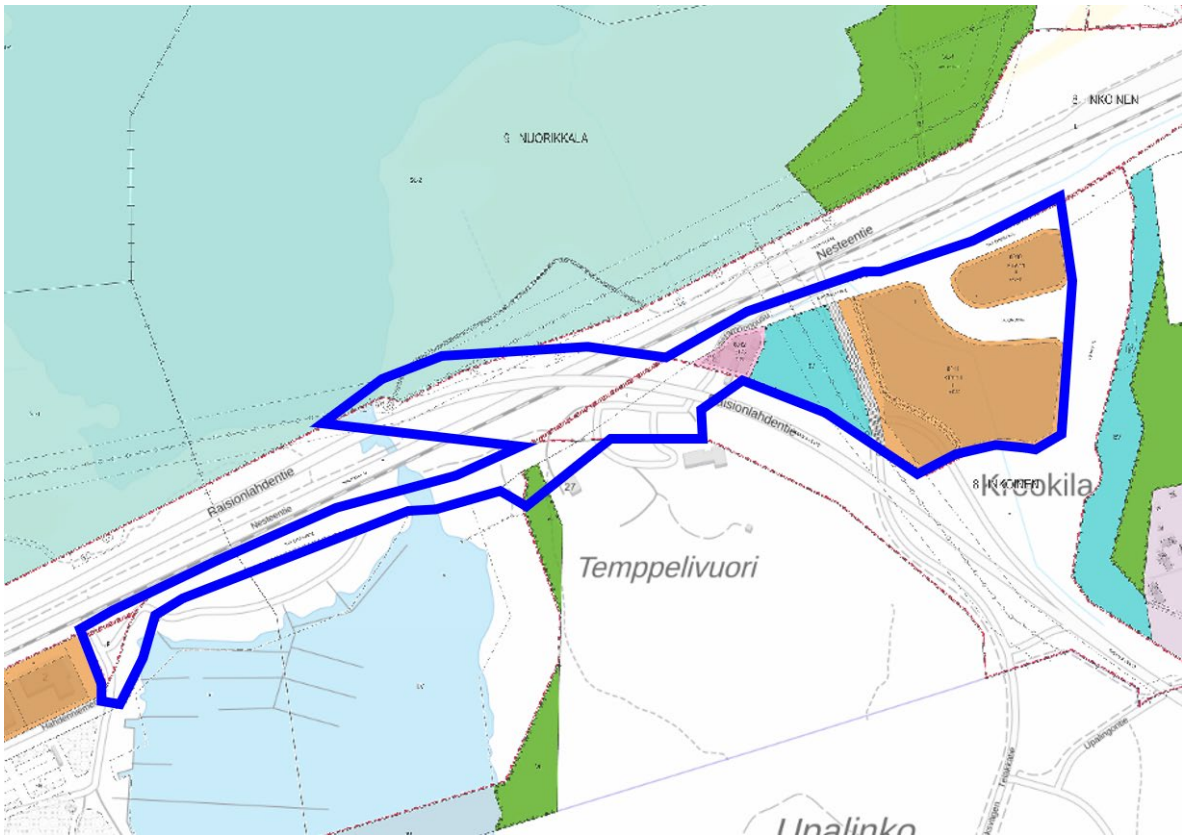
4.2.4. Muutettavat asemakaavat

Alueella on pääosin voimassa E18 Länsiosa -asemakaava, joka on tullut voimaan 19.11.2021 (kaavatunnus 8:36). Alueen lounaisosassa on voimassa Raisionlahti -asemakaava, joka on tullut voimaan 9.2.1988 (kaavatunnus 14:002). Alueen eteläreunalla Temppelivuoren kupeessa kaava-alue laajenee asemakaavoittamattomalle alueelle.

Muutettavissa asemakaavoissa alueella on suojaviheraluetta (EV), toimitilarakennusten korttelialueita (KTY-11), lähivirkistysaluetta (VL) sekä liikennealuetta (L), yleisen tien aluetta (LT), pysäköintialuetta (LP) ja katualueita (Hahdenniementie, Telakanahde).

E18 Länsiosa -asemakaava laadittiin tiesuunnitelman yleissuunnitelmavaiheessa. Nyt tehtävä kaavamuutos keskittyy katu- ja liikennealueiden rajojen muutoksiin E18 Turun kehätien tarkentuneeseen tiesuunnitelmaan liittyen. Kunnallistekniikan suunnitelmien niin ikään tarkennuttua päätettiin tarkistaa alueen liikerakentamiseen osoitettujen kortteleiden toteuttamiskelpoisuutta erityisesti hulevesien näkökulmasta.

Ohessa on kuva asemakaavayhdistelmästä suunnittelualueen kohdalta.





Liikennealue.



Yleisen tien alue.



Yleinen pysäköintialue.



Toimitilarakennusten korttelialue.

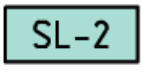
- Korttelialueelle saa rakentaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niiden toimintaan liittyvää liiketilaa.
- Korttelialueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Tavaroiden varastointi ja jätehuolto tulee toteuttaa huolitellulla tavalla. Korttelissa 1491 on sallittua säilyttää veneitä.
- Julkisivuissa käytetään pääsääntöisesti harmaan eri sävyisiä metallilevyjä tai -kasetteja, rappauspintoja ja/tai tumman punaista tiilimuurausta ja alas asti ulottuvia ikkunoita. Tehosteina voidaan käyttää eri värejä ja erilaisia säleiköitä.
- Tontin rakennusalalle saa rakentaa yhden, enintään 10 metriä korkean tasalevyisen mainostornin, josta ei saa aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle. Korttelissa 1491 tontin Turun kehätien puoleiselle rakennusalalle sijoittuvan mainostornin korkeus voi olla enintään 20 metriä.
- Tontit saa aidata. Aidan enimmäiskorkeus on 2,1 m.
- Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon tai hallinnoinnin kannalta välttämättömän asunnon.
- Rakennukset tulee sijoittaa rakennusalalle ja vähintään neljän metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennusten alin sallittu lattian korkeusasema on +3.50.
- Korttelin 1491 rakennussuunnittelussa tulee huomioida läheisen junaradan aiheuttamat mahdolliset melu-, runkomelu- ja tärinävaikutukset.
- Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.
- Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa siten, että toimenpide aiheuttaa kaupunkikuvallista tai toiminnallista haittaa. Hulevesien virtaamista tulee hidastaa tontilla ennen vesien johtamista kaupungin sadevesiverkkoon. Korttelissa 8011 hulevesiojan toiminta tulee varmistaa ennen korttelin rakentamista.
- Autopaikkoja on varattava vähintään yksi tuotanto- ja varastokerrosalan 200 m² kohti, yksi toimisto- ja liikekerrosalan 50 m² kohti ja kaksi asuntoa kohti.
- Kortteleihin 8010, 8011, ja 1491 saa sijoittaa puistomuuntamon.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

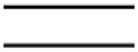
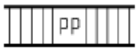
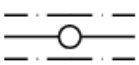
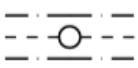


Suojaviheralue.



Luonnonsuojelualue.

- Alue on luonnonsuojelulain mukaisella päätöksellä rauhoitettu ja alueella on voimassa päätöksen mukaiset määräykset.
- Erityisesti on kiinnitettävä huomiota linnuston pesintämahdollisuuksien turvaamiseen.

	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
14	Kaupunginosan numero.
KAA	Kaupunginosan nimi.
863	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
KAANAANTIE	Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanlaista johtoa varten varattu alueen osa.

4.2.5. Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.6.2025.

4.2.6. 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.

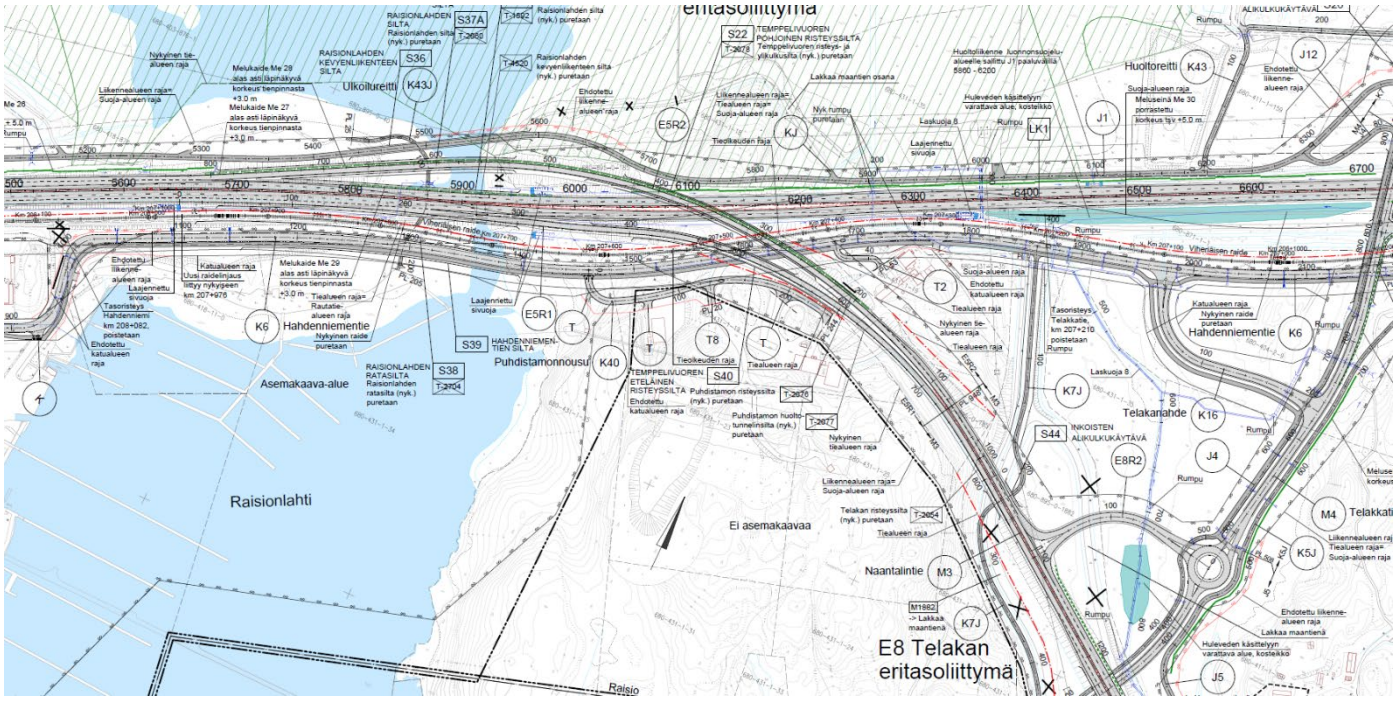
4.2.7. Muut kaava-aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

Väylävirasto käynnisti keväällä 2021 **Turun kehätien (E18) tiesuunnitelman** laatimisen välillä Naantali-Raisio. Tiesuunnitelma perustuu vuonna 2020 hyväksyttyyn yleissuunnitelmaan. Tiesuunnitelman tarkennuttua ilmeni asemakaavamuutostarpeita yleissuunnitelman yhteydessä laadittuun E18 Länsiosa -asemakaavaan ja osaan sitä ympäröivistä asemakaavoista. Tiesuunnitelma voidaan toimittaa Traficomiin (liikenne- ja viestintävirasto) hyväksyttäväksi, kun siihen liittyvät tarvittavat asemakaavamuutokset on hyväksytty.

E18 Raisionlahti -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa liikenne- ja katualueiden rajojen sijaintia tiesuunnitelman mukaisiksi:

- Hahdenniementien katualueen linjaus muuttuu liikerakennusten korttelin 1424 itäpäädyssä, jolloin satamatoiminnoille saadaan rantavyöhykkeelle väljyyttä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna ja katurakenteet sijoitettua tukevammalle maaperälle.
- Raisionlahden luonnonsuojelualuetta joudutaan supistamaan, jotta seudullinen pyörätie saadaan sovitettua liikennealueelle. Toteutus edellyttää Elinvoimakeskuksen (EVK) päätöksen luonnonsuojelualueen rauhoituksesta poikkeamisesta luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisesti tai suojelualueen osittaisesta lakkauttamisesta luonnonsuojelulain 27 §:n mukaisesti.
- Tulevalta Hahdenniementien jatkeelta osoitetaan uusi katuyhteys Temppelivuoren laelle, mikä pienentää Temppelivuoren länsilaidalle kaavoitettua venesatama-aluetta (LV) ja lähivirkistysaluetta (VL). Suunniteltu reitti jatkuu asemakaavoittamattomalle alueelle, joka nyt kaavoitetaan katualueeksi. Loppuosa yhteydestä sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa liikennealueelle, joka nyt muutetaan asemakaavassa katualuemerkinnälle.
- Korttelia 8012 viistetään tulevan Hahdenniementien jatkeen kohdalta, jotta pyörätie saadaan sovitettua kadun varrelle.

Kaavaluonnoksen käsittelyn jälkeen alueen kunnallistekninen suunnittelu tarkentui ja samalla havaittiin tarve tutkia korttelin 8011 rakennettavuutta. Korttelialuetta koskeva hulevesiselvitys valmistui syksyllä 2026. Selvityksen perusteella kyseinen kortteli muutettiin suojaviheralueeksi sekä lisättiin kortteliin 8010 hulevesiä koskevia määräyksiä.



Yläpuolella on kuvaote tiesuunnitelmakartasta kaava-alueen osalta (Väylävirasto/Ramboll, 31.8.2023).

Alapuolella on kuvaote E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali – Raisio, tiesuunnitelman havainnevideosta (Ramboll, 2023). Kuvan katsantosuunta on Naantalista kohti Raisiota. Kuvassa vasemmalla on Raisionlahden luonnonsuojelualuetta ja oikealla Temppelivuoren aluetta. Vaaleanharmaa ajoratojen suuntainen väylä kuvassa on junarata.

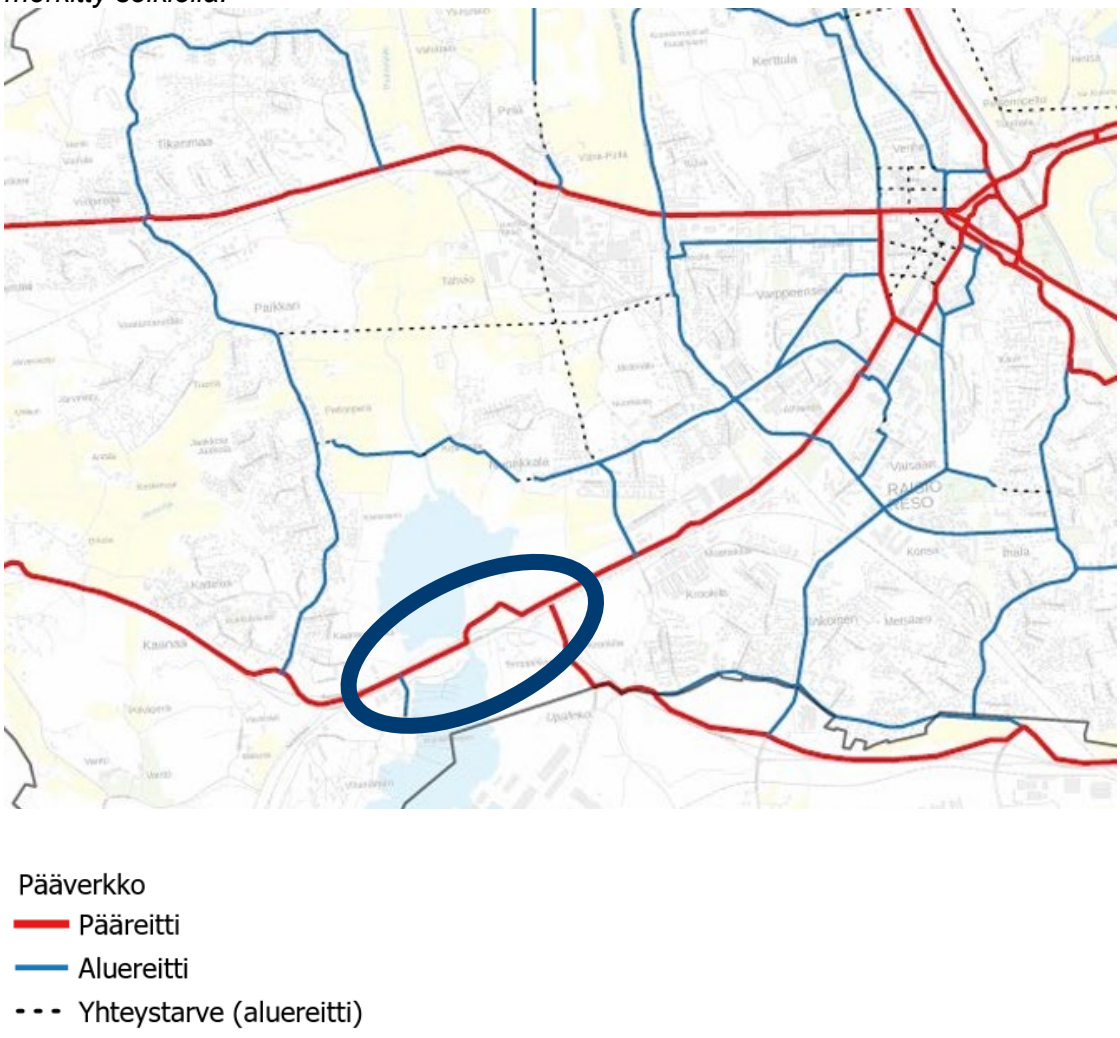


Raision kävelyn ja pyöräilyn edistämisohjelmassa on esitetty 23 toimenpidettä vv. 2024–2035 toteutettavaksi. Toimenpide 9:n tavoitteena on toteuttaa kävelyn ja pyöräilyn tavoiteverkkoa:

”Otetaan kävelyn ja pyöräilyn tavoiteverkko ja suunnitteluperiaatteet lähtökohdaksi uusien väylien rakentamishankkeissa sekä ajankohtaisiksi tulevissa nykyisten väylien parannushankkeissa. Tunnistetaan paikallisesta ja seudullisesta näkökulmasta nykyisen verkon parantamistarpeita ja laaditaan kohteista kiireellisyysjärjestys niiden liikenteellisen aseman ja tarpeen perusteella. Tämän perusteella valitaan kohteita tarkempaan jatkosuunniteluun. Kohteiden toteutuksessa hyödynnetään rahoitustukimahdollisuuksia, kuten MAL- rahoitus ja valtion kävelyn ja pyöräilyn investointituki.”

Asemakaavamuutoksen alueelle sijoittuu seudullista pyöräilyn pääreittiä. Pääreitit ovat keskeisiä työmatkaliikenteen näkökulmasta, ja ne tarjoavat suorat ja nopeimmat yhteydet keskustaan ja keskustan ohi.

Ohessa on ote pyöräilyn pääverkosta 2035, johon suunnittelualueen sijainti on merkitty soikiolla:



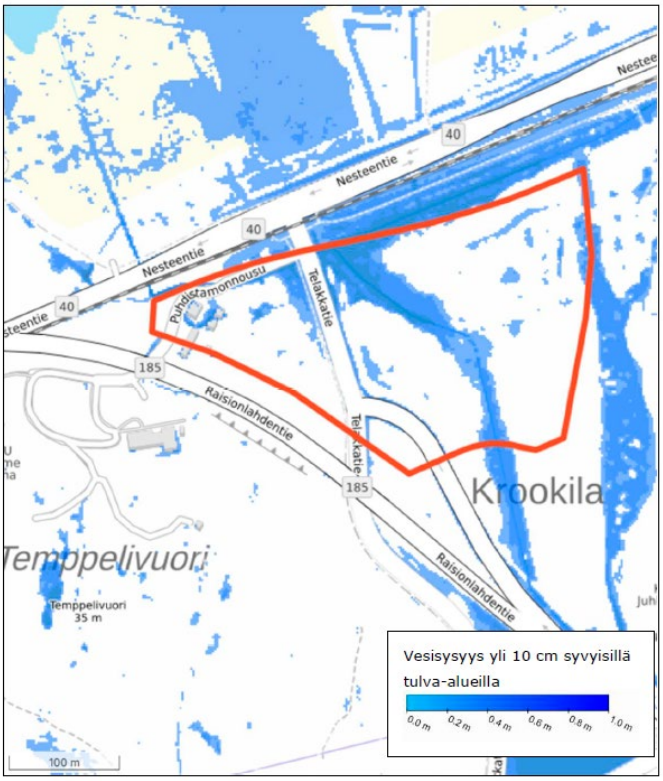
Hulevesiselvityksessä (KTY-11 8011 Hulevesiselvitys, Ramboll, 23.10.2026) alueelta tarkasteltiin tulvakeskus SYKE:n aineiston avulla hulevesitulvien mahdollisuus kerran sadassa (100) vuodessa tapahtuvalla 52 mm sadetapahtumalla 10 cm korkuisen vesipinnan ylittyessä yhden tunnin aikana. Selvitysalue ja sen lähiympäristö on tulvaherkkää aluetta.

Selvitysalueen pohjoispäähän sekä alueen läpi kulkevan avouoman ympärille muodostuu selkeitä tulva-alueita, joihin vettä voi lammikoitua. Tulva-alueiden tarkastelussa maaperän on oletettu olevan huonosti vettä läpäisevää, mutta se ei kuitenkaan huomioi alueella sijaitsevia hulevesirumpuja. Tulva-alueet voivat muuttua maankäytön muuttuessa.

Selvitysalueelta tarkasteltiin lisäksi tulvakeskus SYKE:n aineiston avulla merivesitulvien mahdollisuus kerran sadassa (100) vuodessa. Tulva-alue peittää Nesteentien ja Telakkatien risteyksen sekä selvitysalueen läpi kulkevan nykyisen avouoman. Selvitysalueella uoman kohdalle muodostuu pääosin alle 0,5 m tai 0,5–1,0 m syvyinen tulva-alue. Selvitysalueella nykyinen maanpinnantaso vaihtelee keskimäärin noin +0,5 m…+3 m.

Hulevesiselvityksessä on esitetty suosituksia alueella olevan avouoman säilyttämiseksi ja kehittämiseksi kaksitasouomaksi sekä hulevesien käsittelystä rakentuvilla korttelialueilla.

Kuvat: Alla vasemmalla on esitetty hulevesitulva-alueet 52 mm sateella 10 cm korkuisen vesipinnan ylittyessä. Alla oikealla on esitetty selvitysalueen ja sen lähiympäristön meritulva-alueet 1/100a tarkastelulla.





5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1. Suunnittelun tarve

Väylävirasto on käynnistänyt keväällä 2021 Turun kehätien (E18) tiesuunnitelman laatimisen välillä Naantali-Raisio. Tiesuunnitelma perustuu vuonna 2020 hyväksyttyyn yleissuunnitelmaan. Tiesuunnitelman tarkennuttua ilmeni asemakaavamuutostarpeita yleissuunnitelman yhteydessä laadittuun E18 Länsiosa -asemakaavaan ja osaan sitä ympäröivistä asemakaavoista. Tiesuunnitelma voidaan toimittaa Traficomiin (liikenne- ja viestintävirasto) hyväksyttäväksi, kun siihen liittyvät tarvittavat asemakaavamuutokset on hyväksytty.

5.2. Osallistuminen ja yhteistyö

5.2.1. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhteisöt, naapurit sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, Lupa- ja valvontavirasto sekä Elinvoimakeskus (LVV ja EVK, aiemmin Varsinais-Suomen ELY-keskus), Varsinais-Suomen liitto, Väylävirasto eli Väylä, Tukes, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

Kaavan valmistelee Raision kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa ja suunnitteluavustaja Saana Takomo.

5.2.2. Vireilletulo

Asemakaavatyö on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 29.3.2023.

5.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 12.6.2026, sekä lähetettiin sähköisesti silloiselle Varsinais-Suomen ELY-keskukselle (nyk. LVV ja EVK). Ilmoitus hankkeesta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja naapureille.

Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti 22.6. - 7.7.2023. Kuulutus nähtävilläolosta julkaistiin Rannikkoseutu-lehdessä (22.6.2023), kaupungin verkkosivulla ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen.

Luonnosvaiheessa saatiin yksi mielipide. Kaavaluonnosaineistosta ei saatu lausuntoja.

Turun lintutieteellinen yhdistys ry kirjasi mielipiteeseensä mm. seuraavaa:

"Yhdistys esittää Turun kehätien suunnitelmaehdotukseen ja Raision E18 Raisionlahti asemakaavaluonnokseen sellaista muutosta, että Kehätien toteutuksella ei vaikeutettaisi Raisionlahden virkistyskäyttöä kohtuuttomasti. Tällä hetkellä matka lintutornille nykyisestä epävirallisesta pysäköintipaikasta on noin 330 metriä, mutta asemakaavaluonnoksen mukaiselta uudelta pysäköintipaikalta Kaislatien varrella matkaa kertyisi peräti 1200 metriä. Tämä on liian pitkä matka kuljettavaksi raskaiden kantamusten (kiikari, kaukoputki, kamerat, eväät) kanssa. Pysäköintipaikka Kaislatien takana ei olisi toimiva ratkaisu."

Yhdistys esitti mielipiteessään reittiehdotuksen, jossa kulku henkilöautoilla lintutornille (sekä laidunalueen huoltokäyttö) tapahtuisi uutta huoltotietä pitkin Kaislatieltä ja loppuosalla noin 85 m matkalla luonnonsuojelualueen reunaan tehtävällä uudella, kapealla tiellä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus (nyk. LVV ja EVK) ei jättänyt lausuntoa, mutta kommentoi seuraavaa:

"E18 ja siihen liittyvät vireillä olevat asemakaavat vaikuttavat Raisionlahden luonnonsuojelualueisiin. Kaavamuutosten vaikutukset suojelualueeseen on hyvä esittää yhteen koottuna kokonaisuutena, jotta on mahdollista hahmottaa muutosten kokonaisvaikutukset ja suojelualueella tarvittavat toimet. Myös alueella voimassa olevat kaavamääräykset on hyvä tässä yhteydessä esittää kokonaisuudessaan.

Lahden lintutornille liittyvän kulkuyhteyden pitenemiseen ja paikan saavuttavuuteen on tarpeen kiinnittää huomiota ottaen huomioon myös suojelualueen huoltoon ja hoitoon liittyvien koneiden käytön tarpeet.

Kannanotto oli valmisteltu yhdessä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa".

<u>Vastine ELY-keskuksen kommenttiin ja Turun lintutieteellisen yhdistyksen mielipiteeseen:</u>

E18 Raisionlahti -asemakaavatyön rinnalla on ollut vireillä myös muita erillisiä asemakaavamuutoksia E18 Turun Kehätien parantamiseen liittyvän tiesuunnitelman tarkennuttua. E18 Krookilan liittymä -asemakaavamuutoksen (kaavatunnus 9:15, lainvoimainen 2.5.2024) yhteydessä asemakaavaan osoitettiin uusi ajoyhteys luonnonsuojelualueelle huoltotoimenpiteitä varten.

Tuolloin linjattu ajoreitti sijoittuu pääosin olemassa olevien peltoteiden kohdalle ja se liittyy etelässä E18 Kehätien varrella olevaan pikapyörätiehen. Kokonaan uutta ajoreittiä toteutetaan Kaislatien varteen, jotta huoltoajoyhteys saadaan liittymään Kaislatielle. Ajoyhteys ei kuitenkaan tule olemaan jatkuvassa yleisessä käytössä, koska seudulliselle pikapyörätielle ei ole tarkoituksenmukaista ohjata ylimääräistä moottoriajoneuvoliikennettä.

Raisionlahden luonnonsuojelualueen käyttöön liittyvää pysäköinti on ohjattu E18 Krookilan liittymä -asemakaavassa edelleen yleiselle pysäköintialueelle, jolta on noin kilometrin matka lintutornille. Raisionlahden lintutorniin liittyvää lähempää pysäköintiä on mahdollisuus tutkia edelleen satama-alueen toimintoja tarkastellessa, joskin Turun kehätien alittava ulkoilureitti ei välttämättä ole kaikkina vuodenaikoina käytettävissä sääolosuhteista johtuen. Raision lintutorni itsessään ei ole esteetön. Kevyenliikenteen kulku pysäköintialueilta lintutornille pitenee E18 Turun kehätien toteutuessa alueella.

Oheisessa kuvaotteessa (E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali – Raisio, tiesuunnitelman havainnevideo, Ramboll, 2023) näkyy vasemmalla E18 Krookilan liittymä -asemakaavan yhteydessä lisätty mutkitteleva ajoyhteys Kaislatieltä liittyen Turun kehätien reunalla olevaan pikapyörätiehen.



Raision Vesi Oy on ollut tiiviissä yhteistyössä alueen asemakaavoja työstettäessä eikä jättänyt luonnosvaiheessa lausuntoa.

Alueen vesihuollon suunnitelmien tarkennuttua ja hulevesiselvitykseen nojaten asemakaava-aluetta päätettiin laajentaa kattamaan asemakaavakorttelit 8010 ja 8011 sekä niihin liittyvää katualuetta Kaavaluonnos tarkennettiin kaavamääräysten ja merkintöjen osalta kaavaehdotukseksi ja samalla aineistoon liitettiin asemakaavan selostus.

Ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä asemakaavamuutoksesta tullaan pyytämään lausunnot seuraavilta:

- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Elinvoimakeskus (EVK)
- Caruna Oy
- Raision Vesi Oy
- Turun seudun Puhdistamo Oy
- Väylävirasto
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Tukes
- Telemasto-/tukiasematoimijoilta

5.3. Asemakaavan tavoitteet

E18 Raisionlahti -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa liikenne- ja katualueiden rajojen sijaintia tiesuunnitelman mukaisiksi:

- Hahdenniementien katualueen linjaus muuttuu liikerakennusten korttelin 1424 itäpäädyssä, jolloin satamatoiminnoille saadaan rantavyöhykkeelle väljyyttä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna ja katurakenteet sijoitettua tukevammalle maaperälle.
- Raisionlahden luonnonsuojelualuetta joudutaan supistamaan, jotta seudullinen pyörätie saadaan sovitettua liikennealueelle. Toteutus edellyttää Elinvoimakeskuksen (EVK) päätöksen luonnonsuojelualueen rauhoituksesta poikkeamisesta luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisesti tai suojelualueen osittaisesta lakkauttamisesta luonnonsuojelulain 27 §:n mukaisesti.
- Tulevalta Hahdenniementien jatkeelta osoitetaan uusi katuyhteys Temppelivuoren laelle, mikä pienentää Temppelivuoren länsilaidalle kaavoitettua venesatama-aluetta (LV) ja lähivirkistysaluetta (VL). Suunniteltu reitti jatkuu asemakaavoittamattomalle alueelle, joka nyt kaavoitetaan katualueeksi. Loppuosa yhteydestä sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa liikennealueelle, joka nyt muutetaan asemakaavassa katualuemerkinnälle.
- Korttelia 8012 viistetään tulevan Hahdenniementien jatkeen kohdalta, jotta pyörätie saadaan sovitettua kadun varrelle.

Kaavaluonnoksen käsittelyn jälkeen alueen kunnallistekninen suunnittelu tarkentui ja samalla havaittiin tarve tutkia korttelin 8011 rakennettavuutta. Korttelialuetta koskeva hulevesiselvitys valmistui syksyllä 2026. Selvityksen perusteella kyseinen kortteli muutettiin suojaviheralueeksi sekä lisättiin kortteliin 8010 hulevesiä koskevia määräyksiä.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla muodostuu korttelit 8010 ja 8012 sekä erityis-, liikenne- ja katualuetta. Kortteli 8012 tukeutuu liikenteellisesti Puhdistamonnousu -katualueeseen ja toimitilarakennusten kortteli 8010 Hahdenniementien ja Telakanahteen katualueisiin.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,38 hehtaaria, josta liikenne- ja katualueita on n, 6,5 ha, suojaviheralueita (EV) n. 3,96 ha, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KTY-14) on n. 0,7 ha sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta n. 0,22 ha.

Rakennusoikeus vähenee alueella 12 032 k-m², koska liikerakentamisen korttelialuetta on muutettu suojaviheralueeksi. Rakennusoikeutta jää 2 869 k-m².

Liite 1: Tilastolomake.

6.2. Aluevaraukset

Korttelialueet
Kaavaan sisältyy toimitilarakennustenrakennusten korttelialuetta (KTY-14) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-3).

Muut alueet
Kaavaan sisältyy lisäksi

- satama-aluetta,
- Raisionlahdentien ja Turun kehätien liikennealueita,
- Hahdenniementien, Telakanahteen ja Puhdistamonnousun katualueita sekä
- suojaviheraluetta.

6.3. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty Varsinais-Suomen ELY-keskuksen teettämää, 2016 valmistunutta ympäristövaikutusten arviointiselostusta (YVA-selostus), joka liittyy Turun kehätien (E 18) parantamishankkeeseen välillä Naantali – Raisio. YVA-selostus on osa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. YVA-lain mukaisesti arviointimenettelyssä laadittiin aluksi ympäristövaikutusten arviointiohjelma, jonka jälkeen tehtiin varsinainen vaikutusten arviointi ja sen tulokset koottiin YVA-selostukseen. Menettelyn tavoitteena oli löytää mahdollisimman hyvä ratkaisu maantielain mukaisen yleissuunnitelman laatimiseksi E18 Turun kehätielle Naantalin ja Raision välille.

6.3.1. Vaikutukset kaavatasoihin ja suunnitelmiin

Asemakaava noudattaa maakuntakaavan tavoitetta mahdollistaa uusi kaksiajoratainen tai nelikaistainen valta- tai kantatie.

Turun kehätie (E18) on yksi Suomen tärkeimmistä päätieyhteyksistä. Se kuuluu myös Euroopan laajuisen TEN-T-tieverkon ydinverkkokäytävään. Suomi on osaltaan sitoutunut toteuttamaan TEN-T-ydinverkkoon kuuluvat väylät yhtenäiseksi

liikenneverkoksi EU:n vaatimaan laatutasoon vuoteen 2030 mennessä. Asemakaavoituksen päätarkoituksena on mahdollistaa Turun kehätien parantaminen ja kaavasuunnittelun yhteydessä on huomioitu seudullisen pikapyörätien toteutumismahdollisuudet sekä seutuinfran tarpeet alueella. Laadukkaan pikapyörätien mahdollistaminen alueelle noudattaa Raision kävelyn- ja pyöräliikenteen edistämisohjelman tavoitteita.

Hulevesiselvityksen perusteella asemakaavaehdotuksessa muutettiin liikerakentamisen kortteli 8011 kokonaan suojaviheralueeksi (EV) ja osoitettiin sille ja kaavassa säilytetylle liikerakentamisen korttelille (KTY-14, kortteli 8010) hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä.

6.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön ja ilmastoon

Koko E18 Turun kehätien parantamishankkeeseen peilaten tiehankkeen suorat vaikutukset syntyvät hankkeen tilavarauksen suhteesta kaavamerkintöihin. Välilliset vaikutukset syntyvät eri alueiden ja maankäyttömuotojen saavutettavuuden muutoksista. Hanke parantaa kehätieyhteyden jatkuvuutta ja sujuvuutta, minkä ansiosta läntisen kaupunkiseudun saavutettavuus ja kytkeytyneisyys ydinkaupunkialueeseen paranevat.

Meluntorjunta ja liikenneturvallisuuden parantuminen vaikuttavat myönteisesti kehätien varren maankäyttöön ja sen kehittymismahdollisuuksiin. E18-tien parantaminen edistää uusien kevyen liikenteen yli- tai alikulkujen rakentamista ja olemassa olevien laadun parantamista, mikä vähentää kehätien aiheuttamaa estevaikutusta.

Tiehankkeen suorat vaikutukset luonnonympäristöön syntyvät rakentamisesta. Luontoarvoihin kohdistuvia vaikutuksia voidaan lieventää voimakasta melua aiheuttavien rakentamistoimien ajoittamisella talvikauteen.

Asemakaavamuutoksella pienennetään Raisionlahden luonnonsuojelualueen pinta-alaa. Asemakaavassa on osoitettu tiealuetta (l-2), jolla tien toteutus edellyttää Elinvoimakeskuksen (EVK) päätöstä luonnonsuojelualueen rauhoituksesta poikkeamisesta luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisesti tai suojelualueen osittaisesta lakkauttamisesta luonnonsuojelulain 27 §:n mukaisesti. Muutos tarvitaan, jotta alueelle saadaan toteutettua seudullinen pikapyörätie ja kevyenliikenteen reitti.

Asemakaavamuutoksen alue on ilmastovaikutusten tarkastelualueena pinta-alaltaan pieni, koska se liittyy laajempaan E18 Turun kehätien parantaminen -hankkeeseen. Asemakaavalla mahdollistetaan E18 Turun kehätien rakentaminen uusien tiesuunnitelmien mukaiseksi. Merkittävin osuus asemakaavan toteuttamisen hiilijalanjäljestä aiheutuu alueen rakentamisesta, minkä lisäksi tieliikenne tulee alueella jatkossakin tuottamaan kasvihuonekaasupäästöjä.

6.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin

Laajemmassa mittakaavassa E18 Turun kehätien -parantamisen vaikutukset syntyvät henkilöauto- ja raskaasta liikenteestä, jolle parannettu väylä rakennetaan. Väylä mahdollistaa tietyn tasoisen liikkumisen, lyhentää matka-aikoja sekä muodostaa uusia ja poistaa vanhoja estevaikutuksia. Turun kehätien parantamishankkeen toteuttaminen vaikuttaa liikenteen sujuvuuteen, lähialueen liikkumiseen ja liikenneyhteyksiin, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin, joukkoliikenteeseen ja

liikenneturvallisuuteen. Nämä vaikutukset syntyvät mm. estevaikutusten, nopeutuvan matka-ajan ja vähäisemmän onnettomuusmäärän takia.

Kokonaiskuvassa liikenteen sujuvuus, liikenneturvallisuus sekä matka-ajat paranevat merkittävästi. Samalla myös kevyen liikenteen turvallisuus paranee.

E18 hankkeen rakentamisen aikaiset haitat liikenteelle ovat suuret. Rakentamisen aikana tulee pyrkiä säilyttämään nykyiset kaistamäärät. Työmaan aikana liikenteen sujuvuutta voidaan parantaa hyvällä opastuksella ja tiedotuksella sekä ohjaamalla liikennettä kiertoteille. Paikallisen liikkumisen rakentamisenaikaisia haittoja voidaan lieventää rinnakkaistiestön vaiheittaisella parantamisella. Kehätien suurentuvaa estevaikutusta jalankululle ja pyöräilylle lievennetään ali- ja ylikuluilla.

Asemakaavamuutoksella poistettiin liikerakentamisen korttelialue (kortteli 8011) ja muutettiin se suojaviheralueeksi.

6.4. Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella häiriötekijöitä ovat liikenteestä aiheutuva melu, päästöt ja ilman epäpuhtaudet.

Suunnittelualue sijaitsee Seveso III -direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta sekä Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

6.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset

L	Liikennealue.
LT	Yleisen tien alue.
LV	Venesatama.
ET-3	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
EV	Suojaviheralue.
EV-6	Suojaviheralue. - Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintasuunnitelman mukaisia hulevesien imeyttämistä, viivyttämistäja johtamista varten varattuja rakenteita, uomia ja painanteita. - Rakentamisen aikaisten työmaavesien muodostumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Työmaavesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma. - Mahdolliset happamat sulfaattimaat alueella tulee huomioida jatkoselvityksessä, rakentamisessa ja työmaavesien hallinnassa.

- Alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamiseen tai muuhun maaperään kajoamiseen ryhtymistä. Pilaantuneet maa-alueet on tarvittaessa kunnostettava alueen tulevan käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle.

KTY-14

Toimitilarakennusten korttelialue.

- Korttelialueelle saa rakentaa toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niiden toimintaan liittyvää liiketilaa.
- Korttelialueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Tavaroiden varastointi ja jätehuolto tulee toteuttaa huolitellulla tavalla.
- Julkisivussa käytetään pääsääntöisesti harmaan eri sävyisiä metallilevyjä tai -kasetteja, rappauspintoja ja/tai tumman punaista tiilimuurausta ja alas asti ulottuvia ikkunoita. Tehosteina voidaan käyttää eri värejä ja erilaisia säleikköitä.
- Tontin rakennusalalle saa rakentaa yhden, enintään 10 metriä korkean tasalevyisen mainostornin, josta ei saa aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle.
- Tontit saa aidata. Aidan enimmäiskorkeus on 2,1 m.
- Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistönhoidon tai hallinnoinnin kannalta välttämättömän asunnon.
- Rakennukset tulee sijoittaa rakennusalalle ja vähintään neljän metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennusten alin sallittu lattian korkeusasema on +3.50.
- Rakentamatta jäävillä tontinosilla tulee suosia viheralueita ja vettä kokonaan tai osittain läpäiseviä pintoja.
- Rakentamisen aikaisten työmaavesien muodostumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Työmaavesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma.
- Mahdolliset happamat sulfaattimaat alueella tulee huomioida jatkoselvityksessä, rakentamisessa ja työmaavesien hallinnassa.
- Alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamiseen tai muuhun maaperään kajoamiseen ryhtymistä. Pilaantuneet maa-alueet on tarvittaessa kunnostettava alueen tulevan käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle.
- Maanpinnan korkeusasemia ei saa muuttaa siten, että toimenpide aiheuttaa kaupunkikuvallista tai toiminnallista haittaa.
- Kiinteistöjen hulevesiätulee viivyttäävähintään 1m³/100 m² vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä mahdollisimman hitaasti ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Autopaikkoja on varattava vähintään yksi tuotanto- ja varastokerrosalan 200 m² kohti, yksi toimisto- ja liikekerrosalan 50 m² kohti ja kaksi asuntoa kohti.
- Kortteliin saa sijoittaa puistomuuntamon.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin tai kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

8

Kaupunginosan numero.

INKOI

Kaupungin tai kaupunginosan nimi.

8012

Korttelin numero.

RAISIONLAHDENTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

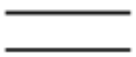
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.20

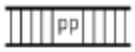
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



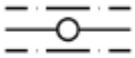
Rakennusala.



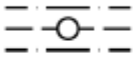
Katu.



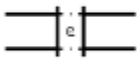
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



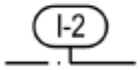
Johtoa varten varattu alueen osa.



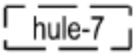
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Eritasoristeys.



Tiealue, jolla tien toteutus edellyttää Elinvoimakeskuksen päätöksen luonnonsuojelualueen rauhoituksesta poikkeamisesta luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisesti tai suojelualueen osittaisesta lakkauttamisesta luonnonsuojelulain 27 §:n mukaisesti.



Ohjeellinen hulevesien hallinnalle varattu alue.

6.6. Nimistö

Alueen nimistö ei muutu asemakaavamuutoksella.

7. Asemakaavan toteutus

7.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnitteluratkaisu perustuu Väyläviraston Turun kehätien (E18) tiesuunnitelmaan.

Kaavatyön yhteydessä laadittiin hulevesiselvitys (KTY-11 8011 Hulevesiselvitys ja suunnitelma, Ramboll 23.10.2023).

Asemakaavan toteutuksessa tulee huomioida alueen tekniset verkostot yhteistyössä asianomaisten toimijoiden kanssa.

7.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Tonttijako hyväksytään kaavan yhteydessä.

Tiesuunnitelma voidaan toimittaa Traficomiin hyväksyttäväksi, kun siihen liittyvät tarvittavat asemakaavamuutokset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa tai vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavamuutosten osalta kaupunkikehitysjaostossa.

Raisiossa 17. päivänä marraskuuta 2026
Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

Joonas Kärkkäinen	Emma Kaitaa
Maankäyttöjohtaja	Kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raisio	**Täyttämispvm**	11.11.2026
Kaavan nimi	E18 Raisionlahti		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	29.3.2023
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	08:037
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,3774	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,1265
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	11,2509

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	**11,3774**	**100,00**	**3969**	**0,03**	**0,1265**	**-12032**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7173	6,3	2869	0,40	-3,0080	-12032
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0428	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,4767	56,9	0	0,00	0,3836	0
E yhteensä	4,1834	36,8	1100	0,03	3,0013	0
S yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2076	0
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**11,3774**	**100,00**	**3969**	**0,03**	**0,1265**	**-12032**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7173	6,3	2869	0,40	-3,0080	-12032
KTY	0,7173	100,0	2869	0,40	-3,0080	-12032
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0428	0
VL	0,0000	0,0	0		-0,0428	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,4767	56,9	0	0,00	0,3836	0
L	1,9695	30,4	0	0,00	0,1383	0
Kadut	3,5585	54,9	0	0,00	0,7587	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,1923	3,0	0	0,00	0,0000	0
LT	0,5403	8,3	0	0,00	-0,5014	0
LV	0,2161	3,3	0	0,00	0,1758	0
LP	0,0000	0,0	0		-0,1878	0
E yhteensä	4,1834	36,8	1100	0,03	3,0013	0
ET	0,2262	5,4	1100	0,49	-0,0067	0
EV	3,9572	94,6	0	0,00	3,0080	0
S yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2076	0
SL	0,0000	0,0	0		-0,2076	0
M yhteensä						
W yhteensä						