

RAISION KESKIKAUPUNGIN SUUNNITTELUKILPAILU

14.10.2009-5.2.2010

ohjelma

KESKIKAUPUNKI – TULEVAISUUDEN NÄKÖKULMA 2025

”Tienvarsialueesta viihtyisäksi kaupungiksi”



KAUPUNKIRAKENTEEEN NYKYISET HAASTEET

Vahva ja vetovoimaisen palveleva keskusta

Ydinkeskusta ↔ Kauppakeskus Mylly

Kulttuurimaisema ↔ Maantiemaisema

Jokilaakso – Keskikaupunki – Meri -yhteydet

Risteysalueet

Muutospaineen alaiset alueet - Vaikutusalueet

Kilpailun järjestäjä

Raision kaupunki ja Tiehallinto järjestävät Raision keskikaupungin suunnittelukilpailun.

Kilpailun järjestäminen ja kutsutut työryhmät

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2009 keskikaupungin suunnittelukilpailun järjestämisestä rajoitettuna kutsukilpailuna. Samalla se päätti kolmen työryhmän kutsumisesta osanottajiksi. Ilmoittautumiskutsu julkaistiin julkisten hankintojen ilmoituskanavalla 11.8.-7.9.2009. Ilmoittautumisaikana tarjoutui 21 työryhmää, joiden kaikkien hakemukset voitiin ottaa arvioinnissa huomioon. Arvioinnissa osoittautuivat ilmoittautumisohjelmassa mainittujen kriteerien perusteella parhaiksi seuraavat kolme työryhmää:

- Kirsti Sivé ja Asko Takala Arkkitehdit Oy, Trafix Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy ja Terveyspuistot Konsultointi
- Helin & Co Arkkitehdit Oy, Trafix Oy, Loci Maisema-arkkitehdit Oy ja Tuomas Santasalo Ky
- Arkkitehtitoimisto Harris - Kjisik Oy, WSP Finland Oy ja TP Group Finland Oy - Keskus-takehitys.

Nämä kolme työryhmää osallistuvat kutsukilpailun varsinaiseen suunnitteluvaiheeseen.

Kilpailun palkinnot

Kilpailussa annetaan kullekin hyväksytyn ehdotuksen jättäneelle kilpailijalle 20 000 €:n palkkio + alv 22 %. Palkkiot maksetaan laskua vastaan. Laskutusohjeet annetaan kilpailun päättyttyä.

Jos Raision kaupunki solmii myöhemmin suunnittelusopimuksen jonkun kilpailijan kanssa, palkkio katsotaan ensimmäiseksi laskutuseräksi.

Ohjelma kilpailuehdotuksen laatimiseksi

Kilpailun tarkoituksena on kartoittaa erilaisia ratkaisumahdollisuuksia ja löytää periaateratkaisu, joka voi toimia osayleiskaavan jatkosuunnittelun ja päätöksenteon pohjana.

Suunnittelukilpailuohjelma annetaan selventämään kilpailuhankkeen tavoitteita. Tässä asiakirjassa annetut ohjeet toimivat kilpailuehdotusten laatimisen pohjana. Tämä ohjelma täydentää HILMAssa 11.8.-7.9.2009 ollutta Osallistumisohjelmaa.

Ohjelmassa esitettyjen perus- ym. lähtötietojen lisäksi on ohjelmaa täydentävissä ns. tiivistelmäliitteissä nostettu esiin suunnittelun kannalta keskeisiä seikkoja alueelle tehdyistä laajoista selvityksistä ja raporteista. Raportit ja selvitykset ovat kilpailuaineiston taustaineistona kokonaisuudessaan kilpailijoiden käytettävissä.

Ohjelman sisältö

LIITTEET JA TAUSTA-AINEISTO	4
1 LÄHTÖTIEDOT	5
1.1 Kilpailualue	5
1.2 Kaavatilanne	6
1.3 Suunnittelutilanne	7
1.4 Maanomistus	7
1.5 Perustamisolosuhteet ja maaperä	7
1.6 Alueelta laaditut selvitykset	7
1.6.1 Kaupunkirakenteen kehittäminen	7
1.6.2 Liikenne	8
1.6.3 Maisema ja virkistys- sekä luontoalueet	10
1.6.4 Palvelut ja kaupallinen kehittäminen	11
2 TAVOITTEET JA SUUNNITTELUOHJEET	12
2.1 Kilpailun tavoitteet	12
2.1.1 Keskeiset tavoitteet	12
2.1.2 Ohjeelliset määrälliset tavoitteet vuoteen 2025 mennessä	12
2.1.3 Kilpailualueita koskevista selvityksistä johdetut tavoitteet	12
2.2 Suunnitteluohjeita	14
3 ARVOSTELUPERUSTEET JA LAADINTAOHJEET	15
3.1 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet	15
3.2 Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet	15
3.3 Kilpailuehdotuksen palautus ja kilpailusalaisuus	15
TIIVISTELMÄLIITE 1 HISTORIAA JA NYKYTILANNE	17
TIIVISTELMÄLIITE 2 ALUEJAKOA JA ANALYYSEJÄ	21
TIIVISTELMÄLIITE 3 RAISION SOLMUT	24
TIIVISTELMÄLIITE 4 JOUKKOLIIKENNENÄKÖKULMIA	26
TIIVISTELMÄLIITE 5 MAISEMA JA YMPÄRISTÖ	28
TIIVISTELMÄLIITE 6 KAUPALLISIA SELVITYKSIÄ	30

LIITTEET JA TAUSTA-AINEISTO

Ohjelmaa täydentävät tekstiliitteet

Tiivistelmäliite 1	Historiaa ja nykytilannetta
Tiivistelmäliite 2	Aluejakoa ja analyysyä
Tiivistelmäliite 3	Raision solmut
Tiivistelmäliite 4	Joukkoliikennenäkökulmia
Tiivistelmäliite 5	Maisema ja ympäristö
Tiivistelmäliite 6	Kaupallisia selvityksiä

Muut liitteet

Kaavio kilpailualueen keskeisistä haasteista (kansikuva)
Kilpailualueen sijaintikartta
Pohjoisten alueiden osayleiskaavaehdotuskartta
Väestömäärä ja ikärakenne
Rakeisuuskartta
Nimistökartta
Ilmakuvia alueelta (käyttöoikeus vain tämän kilpailun tarkoituksiin)
Tie- ja katuverkosto, rautatiet sekä melualueet
Kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen reitit
Alueluonnehdinnat
Alueiden pääasiallinen rakentamisvuosikymmen
Ilmakuvia aluekokonaisuuksista
Ote maakuntakaavasta
Yleiskaava (koko julkaisu karttoineen ja liitteineen)
Kilpailualueen asemakaavojen yhdistelmä
Maanomistuskartta
Maaperäkartta
Ekologiset käytävät 1996 / nykytilanne, kartta
Keskeiset palvelut kilpailualueella (kauppa, hallinto, koulutus, kulttuuri, urheilu)
Ydinkeskustan pysäköintialueet

Tausta-aineistot

Kaupunkirakenteen kehittäminen ja identiteetin vahvistaminen

Raisio 2025, Keskikaupungin kehittämissuunnitelma –raportti, 2004 (Vesa Honkonen
Arkkitehdit Ky, Raision kaupungin kaavoitusosasto, LT-konsultit Oy, Maisemasuunnittelu
Hemgård, Tuomas Santasalo Ky)

Liikenne

Pääteiden liikennejärjestelyt Raision keskustassa -raportti 2009 (Raision kaupunki, Tiehallinto; Ramboll Finland Oy)
Turun seudun joukkoliikenne 2020 –raporttiluonnos, 2009 (WSP Finland Oy)
Raisiontien esisuunnitelma, 2007 (nelikaistaistamissuunnitelma) (Suunnittelukeskus Oy)
Raision läpikulkuliikenteen järjestämisen verkolliset vaihtoehdot, 2006 (Strafica)

Maisema- ja virkistys- ja luontoalueet

Raision Meriakseli – Raision kaupunkirakennetta yhdistävien raittien suunnitelma, 2005 (Vesa Honkonen Arkkitehdit Ky)
Raisio / Ympäristön tila ja muutos, 1998 (Maisema ja Ympäristö Oy)
Raision keskikaupunkialueen ekologisen käytävät, 1996 (Luonto- ja maisematutkimus Lehtomaa)
Raisio, Maiseman yleissuunnitelma, 1988 (Maisemasuunnittelu Kaija Uusitalo)

Kaupallinen kehittäminen

Raision vähittäiskaupan mitoitus 2008/2005 (Tuomas Santasalo Ky)
Raision keskustan kehittämissuunnitelma ja sen toteuttaminen, raportti 2004 (Nortecon)
Raision keskustan kehittämissuunnitelma 2003 (Catella)

Muu materiaali

Aluerajaus
Pohjakartta
Rajakartta
Orthokuva
Rakennusten varjot
Kaukolämpöverkosto
Vesihuolto

1 LÄHTÖTIEDOT

1.1 Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee Raision keskustassa ulottuen Raisionjokilaaksosta idässä Uudenkaupungin rautatiehen lännessä ja kulttuurikortteleista (oppilaitokset ja kirjasto) etelässä Kerttulan urheilupuistoon pohjoisessa. Alue rajautuu pohjoisessa Kustavintien ja Rauman tien (Vt8) osalta Pohjoisten alueiden osayleiskaavaehdotukseen. Koillis-lounaissuunnassa alueen mitta on noin 2,5 km ja etelä-pohjoissuunnassa samoin noin 2,5 km. Laajuus on 453 ha. Kilpailualueella asuu n. 7 200 ja 1.5 km säteellä torista n. 9 700 asukasta.

Liitteet

- Kilpailualueen sijaintikartta
- Pohjoisten alueiden osayleiskaavaehdotuskartta
- Väestömäärä ja ikärakenne
- Rakeisuuskartta
- Nimistökartta
- Ilmakuvia alueelta

Kilpailualueen itäosassa kulkee moottoritie luokkainen Rauman tie (vt 8, E8). Kilpailualueella risteävät pääkadut Nesteentie (Ohikulkutie, E 18, kt 40, Kehätie) ja Raision tie. Nesteentien ja kaupungin keskustan kohdalla on liikennettä n. 17 000 ja nykyisen eritasoliittymän itäpuolella n. 29 000 ajoneuvoa / vrk. Rauman tiellä eritasoliittymän eteläpuolella ajaa n. 15 000 ja pohjoispuolella n. 23 000 ajoneuvoa / vrk. Raskaan liikenteen osuus on vastaavasti 1260 / 2490 / 1040 / 1620 ajoneuvoa / vrk.

Julkisen liikenteen reitit kulkevat nykyisellään Raision tien ja Nesteentien risteyskohdan kautta pääsääntöisesti kaupungintalon edestä välillä Turku - Raisio - Naantali. Harvemmin kulkevia vuoroja suuntautuu Maskun, kauppakeskus Myllyn (kt 40 itään) ja Pernon telakan (kt 40 länteen) suuntiin.

Keskikaupunkialueella on runsaasti kevyen liikenteen väyliä, jotka torin ympäristöä lukuun ottamatta ohjautuvat alikulkutunnelien kautta Raision tien ja Nesteentien poikki. Lisäksi Nesteentien ylittää säilytetty Keonsilta ja Rauman tien ylittävä kevytliikenne ohjautuu ylikulkusillalle.

Liitteet

- Tie- ja katuverkosto, rautatiet sekä melualueet
- Kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen reitit

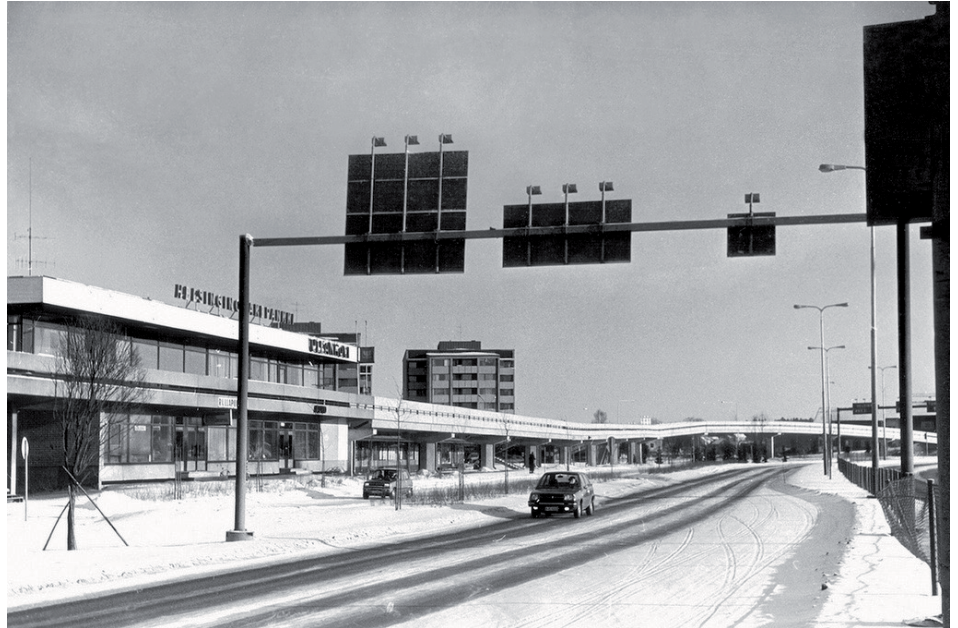
Raisionjoen ja kirkon ympäristö on vanhinta Raisiota. Luonnonominaisuuksia hallitsee Raisionjoki laaksoineen. 1960-luvun suunnittelun tuloksena toteutettu kaksitasoinen keskusta-alue on purettu viime vuosikymmenen vaihteessa ja koko torialue on uudistettu Valon aukioksi. Asuin- ja liiketilojen rakentaminen on vielä hieman kesken. Raision uusittu keskusta on valittu yhdeksi suomalaisen arkkitehtuurin merkittäväksi kohteeksi vuosilta 2002–2003. 1960–1970-luvuilla rakennettuja kerrostaloalueita kohennetaan parhaillaan. Jokilaaksoon on laadittu selvityksiä ja suunnitelmia, joilla on lisätty jokilaakson arvoa, mutta joiden toimenpiteet ovat jääneet toteutumatta. Kauppakeskus Myllyn ympäristö muuttuneen laajennustien vuoksi lähimmän kymmenen vuoden aikana. Petterinpellon aluetta keskustan koillispuolella ei toistaiseksi ole asemakaavoitettu, koska liikenteellinen kokonaisratkaisu puuttuu.

Keskikaupunkialueen rakennuskanta on viimeisten kuuden vuosikymmenen ajalta. Voimakkaiden kasvukausien aikana on muodostunut aluekokonaisuuksia, joilla on aikakausille tyypillisiä ominaispiirteitä. On omakotialueita, kerrostaloalueita, toimitalo- ja kaupallisten palvelujen alueita, kulttuuri- ja oppilaitoskeskittymä jne. Alueet on koottu luonnehdintoihin liitteeseen.

Liitteet

Alueluonnehdinnat
Alueiden pääasiallinen rakentamisvuosikymmen
Ilmakuvia aluekokonaisuuksista

Raision keskusta 1980-luvulla



Raision keskusta 2000-luvulla



1.2 Kaavatilanne

Maakuntakaavan (2004) ja valtuuston hyväksymän yleiskaavan Raisio 2020 (2004) mukaan kysymys on kaupungin keskustasta (cityalueesta), sen lähivaikutusalueesta ja liittymisestä kauppakeskusalueeseen. Yleiskaavassa esitetyt mitoitus- ym. tavoitteet ohjaavat suunnittelua niillä osa-alueilla, joihin kaupunki haluaa kohdistaa muutoksia lähivuosisikymmeninä.

Suurin osa kilpailualueesta on asemakaavoitettu. Asemakaavojen sisältöä ja uudistamistarvetta tullaan tarkastelemaan tulevaisuuden näkökulmasta kilpailuvaihetta seuraavan osayleiskaavatyön rinnalla.

Liitteet

Ote maakuntakaavasta
Yleiskaava (koko julkaisu karttoineen ja liitteineen)
Kilpailualueen asemakaavojen yhdistelmä

1.3 Suunnittelutilanne

Keskikaupungin osayleiskaava on tullut vireille nykyisessä laajuudessaan kaavoituskatsauksessa 2004. Hankkeessa on vv. 2004–09 laadittu ideasuunnitelmia ydinkeskustan kaupunkimaisen kehittämisen ja laajentumismahdollisuuksien tutkimiseksi. Kaupunginhalitus on 8.6.2009 päättänyt osayleiskaavaa koskevan rajatun suunnittelukilpailun järjestämisestä. Kilpailualueella on vireillä muutamia kaavoitushankkeita, mutta niille asetetut tavoitteet eivät ohjaa kilpailulle asetettuja tavoitteita.

1.4 Maanomistus

Pääosa kilpailualueen toteutuneista rakennuskortteleista on yksityisessä omistuksessa. Lisäksi etenkin Raumantien itäpuolella on yksityisomistuksessa huomattavia määriä asemakaavoittamatonta rakentamatonta maata. Virkistysalueet ja kadut omistaa kaupunki, samoin vähäisemmän osan rakennuskortteleista. Vt 8- ja E 18/kt 40 -tiet omistaa Tiehallinto.

Liite

Maanomistuskartta

1.5 Perustamisolosuhteet ja maaperä

Suunnittelualueen topografia on kolmijakoinen. Raisionjokilaakso on alavaa, loivasti etelään viettävää maastoa. Keskusta on tasaista ja pohjaolosuhteiltaan hyvin vaihtelevaa. Kerttulassa ja Vaisaareissa on paikoittain hyvin jyrkkäpiirteisiä kallioalueita. Suunnittelualueen maaperäolosuhteet muuttuvat Raisionjokilaakson löyhärakenteisesta koheesiomaaperästä edellä mainittuihin kallioalueisiin. Keskusta-alueen erityispiirteinä ovat maanalaisen kalliopinnan korkeuksien suuret vaihtelut. Maanpinnalle kallio nousee keskusta-alueella kuitenkin melko loivasti. Koheesiomaalajien paksuudet ovat Raisionjokilaaksossa noin 32 metriä ja keskustassa 10–20 metriä.

Liite

Maaperäkartta

1.6 Alueelta laaditut selvitykset

Suunnittelukilpailun aluetta käsitellään useissa eriteemaisissa selvityksissä, jotka sisältyvät kilpaileville työryhmille annettavaan tausta-aineistoon. Selvitysten teemoja ovat keskustan kaupunkirakenteen kehittäminen ja identiteetin vahvistaminen, liikennejärjestelyt, maisemakuva ja virkistysalueyhteydet sekä kaupallinen kehittäminen. Selvitysten keskeistä sisältöä on kuvattu tiivistelmäliitteissä.

1.6.1 Kaupunkirakenteen kehittäminen

Keskikaupunkialueelta on laadittu useita suunnitelmia sekä niihin liittyneitä selvityksiä. Kaupungin kehittämisessä liikenteen rooli on ollut keskeisin ennen 2000-lukua syntyneissä kehittämissuunnitelmissa. Alueen osayleiskaavatyö havaittiin tarpeelliseksi jo 1990-luvulla jolloin ensimmäiset selvitykset laadittiin. Tuolloin selvitettiin mm. kauppakeskusmaisen liiketilakokonaisuuden sijoittamista keskustaan. Hanke kuitenkin kaatui, kun 90-luvun lopulla käynnistyi kauppakeskus Myllyn hanke Kehätien varrelle. Ydinkeskustan kehittäminen syntyneessä kilpailutilanteessa edellytti keskeisten alueiden asemakaavan uudistamista ja vanhojen rakenteiden purkamista sekä uuden vetovoimaisuuden etsimistä. Alueen kanalta keskeinen asemakaavamuutos tuli voimaan vuonna 2000. Ydinkeskustan uudistaminen on saatu miltei päätökseen.

40 vuodessa ydinkeskusta on menettänyt asemansa n. 70 000 asukkaan palvelukeskukseksi. Samanaikaisesti keskusta-alueilla on tapahtunut muutos, jossa lapsiperheet ovat olennaisesti vähentyneet. Kaupunkirakenteen kehittämis- ja laajentumismahdollisuuksien selvittämiseksi laadittiin ydinkeskustan uudistamistyön jälkeen aluetta koskevia perusselvityksiä alueiden ominaisuuksista sekä kaupunkitilojen kytkeytymisestä toisiinsa tai niitä erottavista esteistä. Kaupungin kehittämistä vaikeuttavia risteysalueita ja läpikulkuliikenteen vaikutuksia tarkasteltiin kriittisesti. Merellisyden näkymistä osana kaupunkikuvaa ja meren saavutettavuusmahdollisuuksia haluttiin selvittää.

Raision keskusta v. 1999 ennen
uudistusta



Raision keskusta v 2009



Ohjelman tiivistelmäliitteiksi on koottu otteita Raisio 2025 raportin kaupunkirakenteen kehittämiseen liittyvistä seikoista. Liite 1 sisältää tiivistelmän historiaa ja nykytilannetta. Liite 2 sisältää kuvaukset keskikaupungilla sijaitsevien alueiden ominaisuuksista sekä tavoitteellisen vuoteen 2025 tähtäävän kaupunkiympäristöanalyysin.

Liitteet

- Tiivistelmäliite 1 Historiaa ja nykytilannetta
- Tiivistelmäliite 2 Aluejakoa ja analyysijä

1.6.2 Liikenne

Raision kautta ovat jo vuosisatoja kulkeneet tiet Turusta Naantalin, Kustavin ja Maskun suuntaan. Naantalin satamaan ja öljynjalostamoalueelle vievä kehätien osuus on rakennettu 1950-luvulla. Rauman valtatie (vt 8) linjaus on peräisin 1960-luvun alusta. Raision keskusta on kehittyessään pureutunut näiden väylien väleihin. Keskikaupungilla kohtaavat sekä paikalliset, seudulliset että pitkämatkaiset kuljetustarpeet: tavaraliikenne, julkinen liikenne, yksityinen moottoriliikenne, pyöräilijät ja jalankulkijat.



Moottoriliikenteen, etenkin raskaan liikenteen, aiheuttamien haittojen vähentämiseksi on laadittu useita suunnitelmia. Uusin niistä, jonka tuottamat ideat ovat keskikaupungin suunnittelukilpailun osallistujien käytettävissä, on laadittu Raision kaupungin ja Tiehallinnon yhteishankkeena keväällä 2009. Ideasuunnitelma pohjautuu oletukseen, että liikennemäärät kasvavat tulevana vuosikymmeninä edelleen mm. satamien liikenteen ja kehätien (E 18) varren maankäytön muutosten takia.

Raision keskikaupungin liikenteen järjestelyä pitkällä aikavälillä ei ole toistaiseksi pohdittu vaihtoehtoisista näkökulmista. Asumisen, työn, tuotannon ja kulutuksen muutokset verkottuneessa tulevaisuudessa saattavat muuttaa liikkumistarvetta tavalla, jota ei vielä ole ennakoitu. Ilmastoa muuttavista toimintamalleista voi olla tarpeen siirtyä uusiin tasapainoisempiin malleihin myös liikkumisen tavoissa ja määrässä.

Turun seudulla on vv. 2008–2009 laadittu selvitys ”Turun seudun joukkoliikenne 2020”. Selvitys on lausuntokierroksella alkusyksystä 2009, joten se on suunnittelukilpailun käynnistytessä muodollisesti vielä keskeneräinen, mutta julkinen. Selvityksen johtopäätöksenä on, että seudun joukkoliikennettä kehitettäisiin runkobussijärjestelmänä. Näitä reittejä voidaan myöhemmin muuttaa pikaraitiotielinjoiksi. Raision kaupunginhallitus on lausunut selvityksestä, että runkobussijärjestelmä olisi ensisijainen vaihtoehto ja että maankäytössä säilytetään raideliikenteen rakentamismahdollisuudet. Raision keskikaupungin kautta kulkee nytkin seudullisen joukkoliikenteen keskeinen reitti, joka olisi osa tulevaa runkobussijärjestelmää. Keskeisen joukkoliikenteen reitin varrelle on Turun seudun maakuntakavassa osoitettu erityinen maankäytön kehittämisvyöhyke.

Raision läpi kulkee Turku –Uusikaupunki -junarata, joka haarautuu kahdesti Raisiossa öljynjalostamoalueelle ja Naantalin satamaan. Tavaraliikenteen siirtämisestä tulevaisuudessa enenevässä määrin raiteille on pidetty mahdollisuutena keskustan läpi kulkevan raskaan liikenteen vähentämiseksi. Paikallisjunaliikenteen toteuttamisedellytyksiä on selvitetty. Raision kannalta mahdollinen paikallisjunaliikenteen paluu rataosuudelle avaisi uusia suuntia maankäytölle. Yleiskaavassa on varauduttu liikennepaikan sijoittamiseen radan varteen, joista yksi sijaitsee kilpailualueeseen rajautuvalla Nuorikkalan alueella Raisionkaaren ja Nesteentien risteyksen tuntumassa.

Raisiontien osuudelle välillä VT8 liittymä -Turun kuntaraja (Raisiontie muuttuu Satakunnantiekseksi) on laadittu nelikaistaistamissuunnitelma. Suunnitelma sisältää tilavarauksen Pikaraitiotielle.

Liitteisiin 3 ja 4 on koottu tiivistelmiä pääteiden (E8 ja E18) liikennejärjestelyistä Raision keskustassa sekä Turun seudun joukkoliikenteen järjestämisestä.

Liitteet

Tiivistelmäliite 3 Raision solmut

Tiivistelmäliite 4 Joukkoliikennenäkökulmia

1.6.3 Maisema ja virkistys- sekä luontoalueet

Raision luonto-olot antavat pienipiirteiset ja mosaiikkimaiset lähtökohdat kaupunkikuvalle. Maisema on alati muuttuva kokonaisuus, joka muodostuu maastosta, elottomasta ja elollisesta luonnosta sekä ihmisen rakentamista ympäristöistä. Maisema muuttuu jatkuvasti vuorovaikutuksessa muiden kehitysprosessien kanssa. Maiseman pääpiirteet on määritelty 1988 laaditussa Maiseman yleissuunnitelmassa, selvityksessä, joka on ollut kahden viimeisimmän yleiskaavan pohjana. Selvitys on saanut jatkoa 1998 nimellä Ympäristön tila ja muutos. Lisäksi keskikaupunkiin liittyviä reittejä on tutkittu Raisio 2025–raportin jatkotyönä laaditussa Raision Meriakseli suunnitelmassa. Keskikaupunkialueelta on laadittu myös selvitys ekologisista käytävistä.

Lounaassa sijaitseva merenlahti pohjoissuuntaan jatkuvine laaksoineen sekä Raisionjoki keskustaa sivuavine ranta-alueineen ovat tärkeimmät luonnonmaiseman tunnusmerkit kaupunkikuvassa. Nämä vetovoimaiset luonnon elementit tarjoavat näköalapaikkoja ja yhteyksiä muualle.

Raisionlahti - Raision yhteys merelle



Raisionjokilaakso



Myös Kerttulan aivan keskustassa sijaitseva urheilu- ja virkistysalue on kaupunkilaisten metsäinen tukikohta. Urheilukeskukselta virkistysyhteyden aivan ydinkeskustaan tarjoaa pohjois-eteläsuuntainen keskuspuistoakseli.

Laajat viheralueet tarjoavat arvostetun lisän rakennetulle ympäristölle. Raision rakentamisperinteeseen on jo 1960-luvulta kuulunut luonnonympäristön kytkeminen jopa keskustan kerrostaloasumiseen.

Liitteessä 5 on otteita em. selvityksistä ja suunnitelmista.

Liitteet

Tiivistelmäliite 5 Maisema ja ympäristö (liite keskeneräinen)
Ekologiset käytävät 1996 / nykytilanne, kartta

1.6.4 Palvelut ja kaupallinen kehittäminen

Raision keskustasta on laadittu useita kaupallisia selvityksiä. Selvityksistä käy ilmi, että kauppakeskus Myllyn avaamisen jälkeen 2002 tapahtunut notkahdus vaikutti keskustan palvelutasossa joitakin vuosia. Vielä vuonna 2005 tehdyssä selvityksessä siitä on havaittavissa selviä merkkejä. Norteconin raportissa esitettyjä toimenpiteitä on käynnistetty vuoden 2004 jälkeen. Lisäksi ydinkeskustaan v. 2000 kaavoitetut asuin- ja liikerakennuskorttelit ovat yhtä lukuun ottamatta toteutuneet. Yleisesti ottaen kaupalliset palvelut ydinkeskustassa ovat virkistyneet vuoden 2005 jälkeen ja ydinkeskusta toimii paitsi raisiolaisten monipuolisena lähipalvelujen alueena myös ulkopaikkakuntalaisten asiointipaikkana.

Liitteenä olevassa tiivistelmässä käsitellään kolmea vuosina 2003-2008 laadittua selvitystä. Selvitykset ovat kokonaisuudessaan ohjelman tausta-aineistoa.

Raision keskikaupunkialueelle sijoittuu runsaasti muitakin palveluita. Alueelta on erotettavissa selkeitä palvelualuekokonaisuuksia, joita ydinkeskustan liike- ja toimitilakesittymän lisäksi ovat:

- hallintopalveluiden alue (mm. kaupungintalo, poliisi ja kihlakunnanvirasto, kirkko)
- koulu- ja kulttuurikeskus (mm. kirjasto, yläaste, lukio, aikuis- ja ammatilliset koulutusyksiköt, uimahalli)
- urheilukeskuksen alue

Liitteet

Tiivistelmäliite 6 Kaupallisia selvityksiä
Keskeisten palvelujen sijainti (kauppa, hallinto, koulutus, kulttuuri, urheilu)
Ydinkeskustan pysäköintialueet

2 TAVOITTEET JA SUUNNITTELUOHJEET

2.1 Kilpailun tavoitteet

Suunnittelukilpailun tavoitteena on löytää kaupunkikuvan ja keskikaupunkimiljöön laadun, ympäristöhäiriöiden vähentämisen, kaavatalouden ja energiatehokkuuden kannalta mahdollisimman hyvin perusteltu ratkaisu Raisen keskikaupunkialueen osayleiskaavan pohjaksi. Kilpailu keskittyy kaupunkikuvallisesti ansiokkaan ja liikenteellisesti toimivan sekä sosiaalista toiminnallisuutta aktivoivan suunnitelman tavoittamiseen. Keskikaupunkialueen kehittäminen tukee kestävän kehityksen huomioon ottamista kaupunkirakenteessa. Lähiympäristön yksityiskohdat tutkitaan suunnittelun myöhemmässä vaiheessa.

2.1.1 Keskeiset tavoitteet

Maakuntakaavasta, yleiskaavasta ja Raisen strategiasta johdetut tavoitteet ovat tiivistettyinä seuraavat: Osayleiskaava

- vahvistaa keskikaupunkialuetta osana seudun monikeskuksisen aluerakenteen kehittymistä
- osoittaa keskikaupunkialueelle kaupunkiseudun rakenteen tiivistämisen mahdollisuuksia joukkoliikenneakselin varrelle (seudullinen kehittämisvyöhyke)
- turvaa keskustan kehittämistarpeet ja laajentumismahdollisuudet
- vahvistaa Raisen keskustan vetovoimaa lisäämällä palveluja, asuntoja ja työpaikkoja
- muuttaa kaupunkikuvaa aikaisempaa viihtyisämmäksi ja omaperäisemmäksi sekä kytkee kauppakeskusalueen osaksi keskustaa ja keskikaupunkialuetta
- avaa ulkoilureittiyhteyksiä keskustasta jokilaaksoon ja parantaa jokilaakson maisemallista kokonaisuutta ja arvoa seudullisena virkistysvyöhykkeenä
- osoittaa liikenteellisen ratkaisun, jossa raskaan läpikulkuliikenteen ongelma on ratkaistu ja keskikaupunkiin voidaan muodostaa katumainen liikenneympäristö
- hyödyntää positiivisessa merkityksessä valtakunnallisten teiden risteyspaikan statuksen ja saavutettavuuden

2.1.2 Ohjeelliset määrälliset tavoitteet vuoteen 2025 mennessä

täydentävää rakentamista alueelle osoitetaan ohjeellisesti seuraavasti:

- asuntoja 2000 asukkaalle 60 000 – 100 000 k-m²
- työpaikkarakentamista 1000 uutta työpaikkaa varten 40 000 k-m²
- tilavarausta kaupallisille palveluille 7 000 k-m²
- kokonaisasukasmäärä alueella tavoitevuonna 2025 12 000 hlöä

Määrät kuvaavat arvioituja suuruusluokkia vuoteen 2025 mentäessä. Myös myöhempään ajankohtaan ajoittuvaan rakentamiseen voidaan tehdä ohjeelliset tavoiteluvut ylittäviä ehdotuksia, jos kokonaisratkaisu sen mahdollistaa.

2.1.3 Kilpailualueutta koskevista selvityksistä johdetut tavoitteet

Kilpailualueelta laadittujen eri teemoihin keskittyvien selvitysten pohjalta on asetettavissa tarkennettuja tavoitteita, joihin kilpailijoiden tulee etsiä ratkaisuja.

Tutkittavaksi annettavia teemoja -

kaupunkirakenteen ja toimintojen nykyiset haasteet ja ratkaisuvaihtoehtojen etsiminen

Vahva ja vetovoimaisen palveleva keskusta

- o Ydinkeskustalla visuaalisesti, toiminnallisesti ja sosiaalisesti vahva identiteetti
- o Seudullisesti monikeskukseisen aluerakenteen kehittymistä vahvistava kuntakeskus
 - keskustan kehittäminen asumisen, päivittäistavara- ja erikoisliikkeiden sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelujen alueena
- o Monipuoliset palvelut ja niiden väliset yhteydet - kävelyetäisyys hyödynnettävä
 - palvelu – hallinto – koulutus ja kulttuuri – urheilu -keskukset
- o Tulevaisuuden asumisen muodot ydinkeskustassa ja ydinpalvelujen lähetyvillä
- o Väestörakenteen monipuolistuminen
- o Kaupan rakentamis- ja kehittämistarpeiden sekä tasapainoisen kehityksen turvaaminen
 - keskustan kaupallisen toimivuuden ja vetovoimaisuuden parantaminen
 - keskustan aseman vahvistaminen monipuolisena palvelukeskittymänä
 - pysäköintiratkaisut palvelevat eheää ja tiivistä palvelukeskustaa

Ydinkeskusta – kauppakeskus Myllyn alue

- o Visuaalinen kaupunkirakenteellinen yhteys
 - jokilaakso – jakava/yhdistävä?
 - tiemaisema – jakava/yhdistävä?
 - ”kulttuurisilta” VT8 yli - syntyneen maisema-arven eheyttämismahdollisuudet
- o Rakentamisen luonne ja suhde avoimeen maisematilaan
- o Liikkumisen mahdollisuudet

Jokilaakso

- o Kulttuurimaiseman kytkeminen osaksi keskikaupungin kaupunkikuvaa sekä virkistytymismahdollisuuksia
 - jokilaakson kulttuurihistoriallisen arvon esiin tuominen ja hyödyntäminen
 - maisemallisesti merkittävien rakennusten aseman säilyttäminen
 - eri aikakausien miljöiden näkymisen turvaaminen maisemassa
- o Lähivirkistysreitistö helposti saataville
 - jokilaakson roolin vahvistaminen toimivana ja moni-ilmeisenä ulkoilu- ja virkistyskokonaisuutena
- o Maiseman avautuminen ja kokeminen tieväyliltä (eri liikkumismuodot)
 - tiemaiseman ja kulttuurimaiseman harmonisoinnin mahdollisuudet
- o Petterinpellon alue osana laaksoa ja liikenteellistä kokonaisratkaisua
- o Vesilaitoksen toiminnan päättymisen ja alueen mahdollisuudet virkistyskäytössä

Virkistys- ja kevyenliikenteen reitti yhteydet:

- o Urheilukeskus – Keskuspuistoakseli – Meriakseli-reitistö
- o (Ruissalon suunta Turku) - Raisonjokilaakso – Haunisten allas – (Ruskon suunta)

Tie-, katu- ja risteysalueet

- o Keskikaupunkialueen maankäytön uusien kehittämismahdollisuuksien luominen
- o Kaupunkikeskustan palvelurakennetta ja toiminnallisuutta tukevien turvallisten liikenteellisten ratkaisujen löytäminen sekä raskaan liikenteen haittojen vähentäminen (melu, pöly, tärinä, estevaikutukset)
- o Liikenteen hallitsevan aseman vähentäminen ydinkeskustassa
- o Osaksi korkealaatuista kaupunkikuvaa
- o Välityskyky ja toimivuus v. 2030 ennusteiden valossa
 - Raison keskustan risteysalue
 - eritasoliittymän alue
- o Kestävän liikennesuunnittelun näkökulmien tarkastelu (seudullinen joukkoliikenne-raporttiluonnos)
 - seudullisen joukkoliikenneakselin vahvistaminen
 - paikallisen kaupunkiliikenteen sujuvuuden turvaaminen
 - liityntäpysäköintimahdollisuudet (myös polkupyörille) sekä julkisen liikenteen keskus keskikaupunkialueella
 - pikaraitiotievaraus
 - kevyen liikenteen yhtenäiset pääreitit ja turvallisuus
- o Alueen pääväylät: Raisonitie, KT40, VT8, Raisonkaari

Keskeisimmät muutospaineen alaiset alueet

- o Soliniuksen 60-luvun omakotialue; muuttuva käyttötarkoitus
- o Lumparlan ja Ylhäisten 60-70-lukujen kerrostaloalueet; tiivistyvä ja eheytyvä sekä vetovoimaisuutta lisäävä alue

- o Hulvelan vanha omakotialue; muuttuva käyttötarkoitus
- o Nesteentien varsi; toimitila- ja julkisen palvelun alueet; täydentyvä ja osaltaan muuttuva, kiinnostavuuttaan lisäävä alue

Vaikutusalueet

- o Keskikaupungin ekologisten käytävien huomioiminen kehittyvässä kaupunkirakenteessa
- o Kehätien (Ohikulkutien) varren kehittäminen edelleen tilaa vievän kaupan alueena, jolloin kehätien palvelualue toimii ydinkeskustaa täydentävänä erikoistuneena kaupallisena alueena.
 - ydinkeskustan ja kauppakeskusalueen suhde palveluiden tarjoajina
- o Keskustan liikenneratkaisujen vaikutus Raisonkaarella
- o Joen ja meren välinen yhteys

2.2 Suunnitteluohjeita

Suunnittelualue tulee korostumaan seudullisesti merkittävänä väestö-, työpaikka- ja palvelukokonaisuutena. Kaupunkirakenteen yksityiskohtaisemmat kaavoituksen ja rakentamisen toimet tulevat kohdistumaan alueelle tulevana vuosina huomattavissa määrin. Alue on strategisesti merkittävä.

Moottoriliikenteen häiriövaikutusten vähentämiseen tulee osoittaa ratkaisuja. Vv. 2008–09 laaditut liikennesuunnitelmien vaihtoehtoiset luonnokset ovat kilpailutyössä ohjeellisia. Kilpailussa tulee osoittaa vähintään yhtä toimivat toisenlaiset ratkaisut, jollei jokin liikenteen luonnosvaihtoehdoista ole esitettävän kokonaisuuden lähtökohtana.

Suunnitelmissa tulee osoittaa ratkaisuja ydinkeskustan ja muiden palvelualueiden sekä jokilaakson saavutettavuuteen kävellen ja polkupyörällä. Varsinaisen kilpailualueen vaikutusalueita ovat Raisonjokilaakso / Vesilaitoksen alue sekä Raisonlahti / Venesatama.

Keskustaa ympäröivä virkistysalueiden verkosto tulee säilyttää ja osoittaa mahdollisuuksien mukaan lisää yhteyksiä rakennettujen ja viheralueiden välille. Ekologisten käytävien säilymiseen tulee kiinnittää huomiota.

3 ARVOSTELUPERUSTEET JA LAADINTAOHJEET

3.1 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Kilpailuehdotusten arvioinnissa painottuvat

- keskustarakenteen ja kaupunkikuvan omaleimaisuus ja eheys
- kokonaisratkaisun johdonmukaisuus on keskeisempää kuin ohjeellisten määrällisten mitoitustavoitteiden toteutuminen
- täydentävän rakentamisen luontevuus
- vaihteittain rakentamisen vaihtoehdot
- raskaan liikenteen aiheuttamien haittojen vähentäminen
- keskustamaisen katuverkon toimivuus
- kaupunkiseudun keskeisen joukkoliikenneakselin vahvistaminen
- keskustan ja jokilaakson yhteydet
- onnistuminen jokilaakson saamisessa osaksi kaupunkikuvaa
- taloudellinen toteuttamiskelpoisuus

3.2 Kilpailuehdotuksen laadintaohjeet

Vaadittavat asiakirjat:

- Yleissuunnitelma pohjakartalle 1:4000 sekä eri käyttötarkoitusten keskeinen mitoitus. Kuvassa tulee esittää alueen kokonaisidea, korttelirakenteet, viheralueet, katu- ja tie-alueet, kevyt liikenne, rakennukset, kortteleiden käyttötarkoitukset ja kerroskorkeudet.
- Osayleiskaavamainen luonnos pohjakartalle 1:4000 (YM:n julkaisun Yleiskaavamerkinnot ja määräykset mukaisin värein ja merkinnöin)
- Havainnekuva suunnittelualueesta ilmakuvaan sovitettuna 1:4000
- 1–3 kpl tarkentavia havainnekuvia keskeisistä alueista 1:1000 tai 1:2000
- Alueleikkauksia kaupunkirakenteen ja liikennelähtöisyyden liittymäkohdista
- Kaavio ehdotuksen pohjaksi valitusta liikennejärjestelmästä
- 1–2 kpl näkymäkuvia ratkaisun keskeisistä piirteistä
- A4-kokoon taitettu erillinen selostus, jossa kuvataan ratkaisun pääperiaatteet ja annetaan laskelmat eri alueiden käyttötarkoituksista, toimintojen mitoituseriaa- teista sekä arvioituista asukas- ja työpaikkamääristä.

Suunnitelmat on esitettävä pohjois-eteläsuunnassa.

Aineiston esitystapa

Piirustusten tulee olla julkaisukelpoisia. Piirustukset toimitetaan A1-kokoisille jäykille alustoille kiinnitettynä. Yleissuunnitelma, osayleiskaavamainen luonnos ja havainnekuva esitetään kukin omalla alustallaan, muu aineisto yhdellä tai kahdella alustalla, pystysuuntaisesti. Alustoilla esitetyistä aineistosta toimitetaan myös pdf-tiedostot CD-levyllä tai muistitikulla sekä kopiointikelpoiset pienennökset A3-kokoisina. Sähköisestä aineistosta tulee poistaa kilpailijoiden tunnistetiedot. Aineiston jokainen asiakirja tulee varustaa nimimerkillä.

3.3 Kilpailuehdotuksen palautus ja kilpailusalaisuus

Nimimerkillä varustetut kilpailuehdotukset tulee toimittaa 5.2.2010 mennessä osoitteeseen:

Raisio kaupungin Tekninen keskus
Nallinkatu 2
PL 100
21201 Raisio.

Postin tms. kuljetusliikkeen kuljetettavaksi jätetyssä ehdotuksessa tulee olla viimeistään kyseisen päivän postileima. Ehdotuksen päällä tulee olla maininta "Keskikaupungin suunnittelukilpailu", sekä ehdotuksen nimimerkki. Ehdotukseen tulee liittää suljetussa, läpinäkymättömässä kirjekuoressa tieto ehdotuksen laatineesta työryhmästä avustajineen sekä tieto siitä, kenellä on kilpailuehdotukseen mahdollinen tekijänoikeus. Kuori tulee varustaa nimimerkillä.

Kilpailua koskevat kysymykset tulee lähettää sähköpostilla kilpailusihteerille 4.11.2009 mennessä. Vastaukset julkaistaan 13.11.2009 mennessä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa

www.raisio.fi>Alueidenkäyttö ja arkkitehtuuri>keskikaupungin suunnittelukilpailu

Kilpailuohjelma ja liiteaineistot luovutetaan kilpailijoille informaatiotilaisuudessa 14.10.2009.

Palkintolautakunta

Raisiossa 9.10.2009

TIIVISTELMÄLIITE 1 HISTORIAA JA NYKYTILANNE

Kaupungin kehitys

1770



Historiaa tarkastellessa on mielenkiintoista huomata, kuinka muutosten vauhti kiihtyy ja ohjaavat tekijät muuttuvat. Vuonna 1770 Suuri postitie (kartassa punaisella) oli paikallaan, kirkko seiso i mäellä ja joki virtasi uomassaan. Raision painopiste oli selkeästi kirkonmäen, tien ja joen ylittävän sillan alueella. Senaikainen maisema saisi useimmat tämän ajan ihmiset hiljaiseksi kauneudellaan. Joki ja tie kunnioittivat toisiaan, tie ja rakennukset kunnioittivat maisemaa ja luontoa.

1945



Turun ja Naantalin välille tarvittiin nopeampi ja suurempi yhteys. Syntyi uusi tielinjaus, nykyinen Raisiontie. Vaikka uusi tie vedettiin paikalleen sangen suoraviivaisesti, se ei kuitenkaan ollut negatiivinen asia Raision keskustan kehittymiselle, päinvastoin. Tie kunnioitti vielä kirkonmäkeä ja jätti kylän sopivalla tavalla rauhaan. Raisiosta muodostui alue, josta voitiin käydä töissä Turussa ja Naantalissa. Liikenteen vilkastumisen myötä risteys ympäristöön nousi 1950-luvulla Raision osuuskassa, Osuuskauppa ja kunnantalo sekä muutama muu rakennus. Raisio alkoi kasvaa nopeasti.

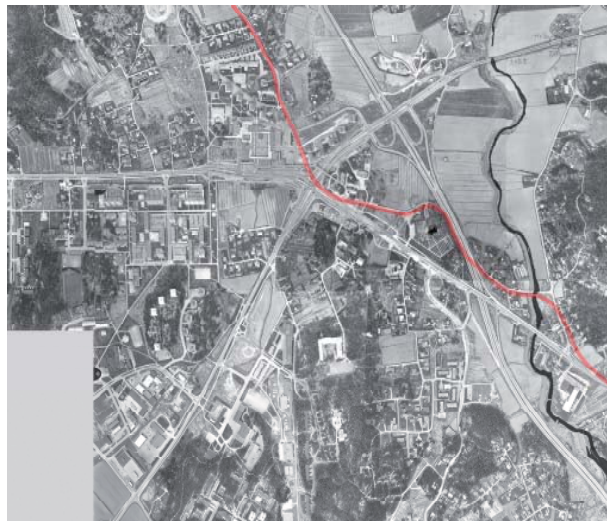
1966



Vuoden 1966 kartassa on jo näkyvissä nopean kehityksen jäljet. Turun ohikulkutie eli Nesteentie halkoo uutta kauppala. Raumantie on leikattu Raision kallioperään halkomaan kulttuurimaisema kahtia. Risteyksien kaupunki on syntynyt. On mielenkiintoista tarkastella Suomen maantieteen vaikutusta Raision kehittymiseen. Raisio sijaitsee Turun ja Rauman yhdistävän suoran viivan alla, joten Raision kulttuurimaisema ja historiallinen keskus saivat jäädä kehityksen alle. Ratkaisu oli tyypillistä 1960-luvun suunnittelua. Linjaukset olivat suuria, ja huikeat kehitysnäkymät ja tulevaisuusvisiot olivat tärkeämpiä kuin menneisyys ja sen arvot.

1997

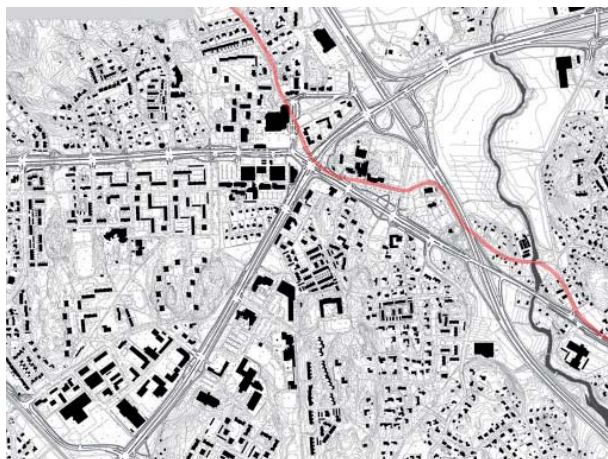
1979



Raision keskusta oli rakennettu suunnitelmien mukaisesti kahteen tasoon 20 vuotta aiemmin. Keskusta oli täydentynyt 80-luvulla Raisiontien eteläpuolelle. 2000-lukua lähestyttäessä liikennemäärät kasvoivat edelleen ja kauppakeskus Myllyn hanke käynnistyi. Nämä sekä kaupunkisuunnittelun arvomaailman muuttuminen käynnistivät keskustelun keskustan elinvoimaisuuden säilyttämisestä. Ydinkeskustan kaavamuutosprosessi oli käynnistymässä.

1997





Raision keskustassa alkoi suurien muutosten sarja. Vanhoja kävelysiltoja ja rakennuksia purettiin ja Raisiontie siirrettiin uuteen kohtaan. Tämä kaikki tehtiin mahdollistamaan kaupunkimaisen mittakaavan ja uuden vetovoimaisen torin - Valon aukion - syntyminen. Samalla kaupunkikuvan pimeän ja hämärän ajan ilme tuli osaksi kaupunkisuunnittelua. Keskustan yrittäjät olivat huolissaan uuden kauppakeskus Myllyn rakentamisesta Ohikulkutien varteen. Samalla kaavoittajat pohtivat kaupungin keskustan tulevaa luonnetta.

Raision nykytilanne

Nesteentie ja Raision risteys

Raision kuuluisa risteys, Raisiontien ja Nesteentien risteys, on muovautunut vuosikymmenten saatossa. Jo kuusikymmenluvulla sillä oli synkkä maine johtuen lukuisista onnettomuuksista, mikä johti risteysuudelleensuunnitteluun. Se sai koon ja muodon, joka salli liikenteen kasvun tuleville vuosikymmenille. Risteys sai mitat, jotka ylittivät jopa Helsingin keskustan vilkkaimmat liikennealueet.

Risteys on kaupunkikuvassa laaja ja aukea paikka, jota hallitsevat rekat ja liikenteen äänet. Risteysuudelleensuunnittelu on Raisiolle musertava ja sen koko johtuu läpikulkevasta liikenteestä, ei niinkään Raision sisäisestä liikenteestä. Pysäköintialueet ovat syntyneet sinne, mihin niiden on ollut helpointa syntyä. Alueet ovat hajanaisia ja jäsentymättömiä.

Erittäin suuri osa liikenteestä on Raisiosta riippumatonta satamaliikennettä vaarallisine kemikaalikuljetuksineen. Risteys nyky muodossaan on miellyttävämittakaavaisen keskustan kehityksen estävä rakenne. Samalla se rikkoo eri kaupunginosien luonnollisen yhteyden ja on näin ollen myös liiketaloudellista kehittymistä haittaava. Jos Raisio haluaa olla kaupunki, on risteykselle tehtävä jotain.

Liikekeskusta

Liikekeskusta on syntynyt 1970-luvulla rakentuneiden kiinteistöjen ympärille. Aina viime vuosiin saakka betonikävelysillat olivat alueelle leimaa-antavia, mutta niiden poistuminen on muuttanut alueen luonnetta. Kevyt liikenne on laskeutunut takaisin maanpinnalle. Kaupallinen keskusta vaatii ympärilleen rakenteen, joka pystyy sitä ruokkimaan. Liikekeskusta kehittyi saamiensa resurssien mukaisesti. Sen elinehtona on sijoittuminen oikeaan paikkaan, oikean kokoisena ja laajenemistarpeet huomioon ottaen.

Se, että Raision liikekeskusta on pysynyt hengissä, osoittaa, että jotain on kohdallaan. Tasalan aukion ympäristössä on mittakaavaltaan miellyttävää rakentamista. Itse aukio on kuitenkin liian iso. Keskus sijaitsee kyllä oikealla paikalla. Uusi tori on vahvistanut paikan entistä enemmän Raision keskustaksi, oleskelu- ja viivyskelypaikaksi.

Ihmiset ovat tottuneet paikoituksen sijaitsemiseen jäsentymättömästi ympäri kiinteistöjä. Todellisuudessa se on ympäristön laatua heikentävä tekijä joka on järjestettävissä paremminkin.

Liikekeskuksen sijainti on hyvä, siellä on hyviä arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia arvoja ja ratkaisuja. Paikka on kuitenkin pahassa ahdingossa ympäröivien liikennetarkaisujen takia. Sen yhteys läntiseen Raisioon on poikki Nesteentien takia. Risteys alue on myös suuri haitta alueen ilmeelle ja viihtyisyydelle. Alueelle on taattava kasvun mahdollisuudet.

Uusi tori ja Raisiontien valoverkko

Raision uusi tori valmistui 2000-luvun alussa. Alueen lähtökohtana oli kaavoittajan laatima asemakaava erityisellä valaistuksen painotuksella varustettuna. Torilla on kahtiajakoinen: toisen puolen muodostaa uusi Raisiontien linjaus ja asuinkerrostalojen rivistö, toisen puolen torikatokset ja varsinainen myyntialue. Näiden lisäksi alueella on esiintymislava, istuskelu- ja maisemateos sekä kaksi vesiputousallasta.



Itse torilla ei ole lainkaan näkyviä valaisimia. Suunnitellut uudet rakenteet toimivat pimeään aikaan koko tilan valaisijoina. Valo leviää esiintymislavan ja torikatosten kattoista epäsuorasti torialueelle. Puut ovat saaneet omat valonsa. Paikotusalueille on suunniteltu valaisimet, jotka tulevat valaisemaan aikanaan myös pensaistot.

Torin ja tien välissä olevat valaistut vesialtaat toimivat istuskelupaikkana. Samalla niillä on toinen tehtävä; vesiverhon ääni pitää huomiota poissa liikenteen aiheuttamista äänistä.



Raisiontien valoverkko on tärkeimpiä osia Raision keskustan uudesta ilmeestä. Perusajatuksena oli antaa perinteisesti ns. "rumimmalle asialle" eli liikenteelle kaikista kaunein osa toteutusta. Valoverkossa on n. 200 valaisinta. Päivällä ne piirtyvät vajereihin ripustettuina tummina varjoina vasten taivasta. Yöllä Raisiontie saa katteekseen tähtitaivaan. Valaistus on lähes häikäisemätöntä ja luonteeltaan miltei sisätilan-omaista ja tasaista. Raisiontien varren uudet kerrostalot ovat osa Torin valaistusta. Niiden parvekkeille on sijoitettu alakattopinnot valaisevat valaisimet. Näin julkisivu toimii iltaisin tilaa rajaavana elementtinä.

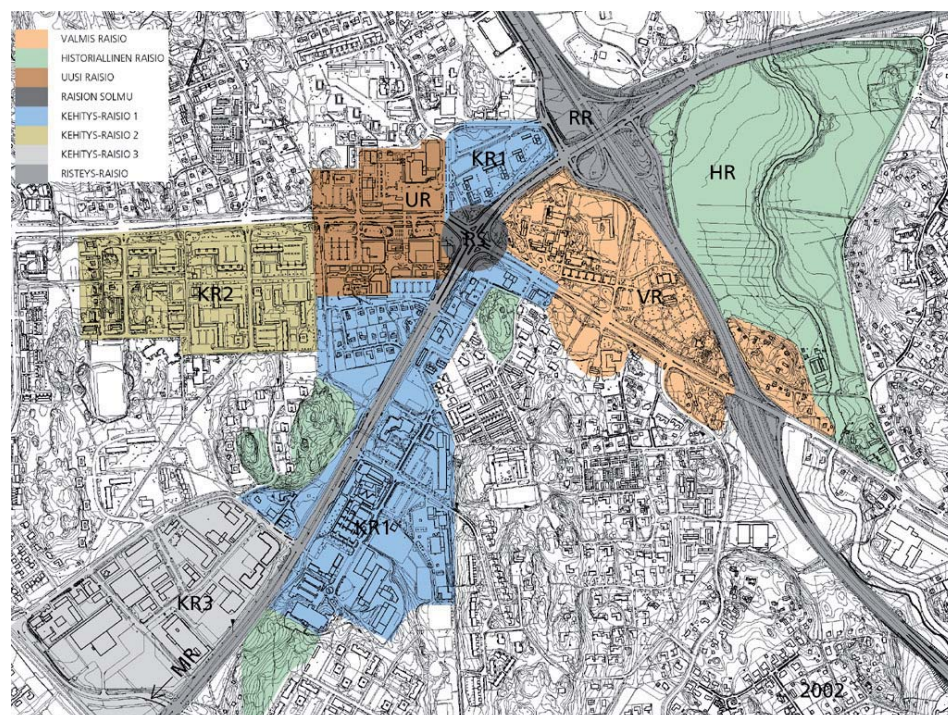
Keon kaide

Yksi betonisilta sai jäädä muistoksi edellisestä vaiheesta. Silta kunnostettiin ja sille rakennettiin uusi kaide puusta. Samalla se sai korkeatasoisen valaistuksen. Silta toimii historiallisen keskustan ja uuden Valon torin yhdistäjänä.



TIIVISTELMÄLIITE 2 ALUEJAKOA JA ANALYYSEJÄ

Aluejako 2002



Raisio Raportissa on keskikaupunkialue jaettu ominaisuuksiensa perusteella seuraaviin alueisiin:

VALMIS RAISIO (VR)

Raision syntysijat ovat kirkonmäen ja Raisionjoen seuduilla. Raumantie on tehnyt ikävän arven maisemaan 1960-luvulla ja jakanut keinotekoisesti alueen kahtia. Valmis Raisio on jäänyt irti kaupallisesta keskustasta ja Raisionjoesta.

HISTORIAALLINEN RAISIO (HR)

Raisionjoen laakso ympäröivine peltoaukeineen muodostaa kauniin luonnonmaiseman ja kokonaisuuden. Tämäkin alue on jäänyt ilman luontevaa yhteyttä muuhun keskusta.

UUSI RAISIO (UR)

Uusi Raisio kuvaa aluetta, jolla viimeaikaisin kehitystyö ollaan saattamassa valmiiksi. Tällä alueella sijaitsee mm. Raision tori. "Valmiilla" tarkoitetaan kuitenkin vain tämänhetkistä tilannetta. Kuten historia on osoittanut, toimintojen kehittyminen ja lähtökohtien muutokset luovat uusia tilanteita. Uudet ajat tulevat taas tuomaan uusia ohjaavia tekijöitä.

RAISION SOLMU (RS)

Tällä alueella liikennejärjestelyt syövät kaiken tilan. Muutokset vaativat suuria ja pitkäjännitteisiä päätöksiä. Raskas liikenne on saatava käyttämään muita reittejä, on luotava uutta katuverkkoa jne. Ongelmiin puuttuminen on välttämätöntä, sillä juuri tämä alue estää Raision keskustan eheytyksen ja yhtenäistymisen.

KEHITYS-RAISIO 1 (KR1)

Kehitys-Raisio kuvaa käsitteenä alueita, joiden kehittäminen on ensisijaisen tärkeää kaupunkikuvan kohentamiselle. Nesteentien varrella sijaitseva KR1 on avainasemassa, sillä sieltä uusi keskusta saa luontevan jatkeensa. Tällä hetkellä rakennuskanta on hajanaista ja kaupunkikuvallisesti mittakaavatonta. Alueen henkeä hallitsee Nesteentien liikenne.

KEHITYS-RAISIO 2 (KR2)

Tällä alueella on jo selkeä oma henkensä. 1960 – 1970 -luvun asuinrakennukset ovat hyvä esimerkki sen ajan ihanteista. Aluetta voidaan kuitenkin kehittää eteenpäin ilman, että se menettää oman luonteensa. Kysymys on pienemmistä keinoista kuin alueella KR1.

KEHITYS-RAISIO 3 (KR3)

KR3 on tyypillinen teollisuusalue. Se sijaitsee kuitenkin niin lähellä keskustaa, että mahdollisuuksia muunlaisellekin maankäytölle olisi.

RISTEYS-RAISIO (RR)

Risteys on ensimmäinen maamerkki, joka tulee vastaan Helsingin suunnasta lähestyttäessä. Massiivinen risteys on liikenteellisesti välttämätön, mutta maisemasuunnittelun keinoilla on kuitenkin tehtävissä paljon. Alueen kehitys tapahtuu yhteistyössä Tiehallinnon kanssa.

MERI-RAISIO (MR)

Kovin harva ulkopuolinen tietää, että Raisio on merenrantakaupunki. Sataman alue on potentiaalinen kehityskohde ja uuden imagon osatekijä.

KAUPUNKIYMPÄRISTÖANALYYSI

Vetovoimainen kaupunkiympäristö vuonna 2025

Raisiolaisten elinympäristö ja arkielämän puitteet

Ympäristöministeriön alueidenkäytön osaston yliarkkitehti Carita Strandell kirjoittaa tekijöistä, jotka edistävät kaupungin puoleensavetävyyttä:

"Kaupungin puoleensavetävyys on viimeisimmän käsityksen mukaan muodostumassa yhdeksi merkittävimmistä tekijöistä ihmisten tehdessä päätöstä valitessaan asuinpaikkaa. Elinympäristön laatu ja vetovoimaisuus houkuttelee kaupunkiin asukkaiden lisäksi myös yrityksiä, jotka etsivät sijoittumispaikkaa osaavan työvoiman läheltä.

Elinympäristön laadun katsotaan muodostuvan sen visuaalisesta, toiminnallisesta tai sosiaalisesta moninaisuudesta. Puhutaan myös aiempaa enemmän arkiympäristöstä ja ihmisen arkielämästä, elinpiiristä sekä siitä miten ihmiset käyttävät ympäristöä. Huomiota kiinnitetään myös elinympäristön kokemiseen kuten viihtymiseen ja juurtumiseen.

Paikkakunnan identiteetti muodostuu paikallisen ympäristön ainutlaatuisuudesta ja olemassaolaisuudesta ja on myös yksi tärkeimmistä tekijöistä asuinpaikan valinnassa ja yritysten houuttelemisessa."

Kehittämissuunnitelman kaupunkianalyyssissä on tarkasteltu vetovoimaisen kaupunkiympäristön muodostumisen kannalta tärkeitä reittejä, niiden vaikutusalueita ja identiteetin kannalta vahvistettavia ja kehitettäviä alueita. Näiden tarkasteltavien seikkojen katsotaan olevan mm. viihtymiseen ja juurtumiseen vaikuttavia merkittäviä tekijöitä.

Elämysreitit kuvaavat kaupunkireittejä, joita vahvistamalla parannetaan kaupungin eri osa-alueiden ja identiteettitekijöiden hahmotettavuutta. Elämysreitit palvelevat asukkaiden jokapäiväistä elämää kun tarkastellaan palveluiden ja virkistytymismahdollisuuksien saavutettavuutta. Reittien keskittymisestä tietyille alueille voidaan tehdä johtopäätöksiä alueen merkittävyydestä.

Keskikaupungin elämysreittien keskusalueelle sijoittuu vuonna 2025:

- kaupallisia palveluita, joiden palvelutaso monipuolistuu erikoiskaupan virkistymisen johdosta kun keskustan vetovoimaisuus vahvistuu kehittämishankkeen myötä
- olemassa olevia kulttuuripalveluita (mm. kirjasto, koulut, uimahalli, kirkko) sekä uusia kulttuuripalveluita (esim. kuntoilu- ja hyvinvointikeskus, nuorisotoiminnan keskus joka sisältää elokuvasalin)

Lisäksi Raisionjokilaaksoon on hyvä jalankulku- ja pyöräily-yhteys ja sen virkistysarvo kasvaa huomattavasti. Kulttuurimaisemasta tulee selkeä osa Raision kaupunkikuvaa ja imagoa. Myös yhteys Keskustan ja Myllyn välillä paranee ja kilpailutilanteen sijaan keskukset täydentävät toinen toistaan.

Muut elämysreitikeskukset ovat:

- Venesatama
- Krookilan kotiseutukeskus ja sen ympärille kehittyvät muut virkistyspalvelut.
- Haunisten allas

Merellinen Raisio on osa kaupunkikuvaa ja identiteettiä. Raisionlahden kehittämisessä huomioidaan sen monipuoliset mahdollisuudet. Suojeltu lintuvesialue ja maisemallisesti kunnostetut venesataman rannat täydentävät toisiaan ja alueesta kehittyy tärkeä yhtenäinen virkistysalue.

Raision Voimavirrat kuvaa maankäytöllisiä aluekokonaisuuksia, joiden potentiaali Raision vetovoimaisuuden parantamiseksi perustuu kunkin alueen ominaispiirteiden vahvistamiseen ja vahvuuksien kehittämiseen.

Kehitettävät ja kaupunkikuvaa eheyttävät pääteemat ovat

- 1) keskustan kaupallisen vetovoimaisuuden parantaminen erikoiskauppatarjontaa lisäämällä
- 2) keskikaupunkialueelle sijoittuvien vanhojen kerrostaloalueiden viihtyisyyden parantaminen ja uusien vetovoimaisten alueiden suunnittelu ja toteuttaminen
- 3) virkistysalueiden kokonaistarkastelu ja kaupunkikuvallisesti tärkeiden puisto- ja ulkoi-
lureittiyhteyksien vahvistaminen
- 4) kulttuuripalveluiden ja –maiseman liittäminen kiinteäksi osaksi keskustaa
- 5) ”elämysreitistön” ytimeen panostamalla helpottuu kaupungin eri osa-alueiden ja identiteettitekijöiden hahmotettavuus.

Viipyvät Kaupunkitilat tarkastelee keskeisintä kaupunkialuetta aukoiden ja aukiosarjojen avulla. Näillä on merkittävä tehtävä eri osa-alueiden ja toimintojen yhdistämisessä ja merkityksen antamisessa eli ns. paikan hengen luomisessa. Nämä paikat houkuttelevat viipymään.

Viipyviä kaupunkitiloja voidaan jakaa kahteen eri ryhmään:

- 1) Aktiivisella keskusta-alueella sijaitsee ns. ”kaupunkikulttuurin tiivistymispisteitä”
- 2) Puisto- ja virkistysalueilla sijaitsee ns. ”hengähdyspaikkoja”

(Analyysiin liittyvät kuvat Raisio 2025 -raportin sivuilla 25-27)

TIIVISTELMÄLIITE 3 RAISION SOLMUT

Pääteiden (E8 ja E18) liikennejärjestelyt Raision keskustassa Raision solmun ideasuunnitelma 2009

Tiivistelmä

Raision keskustan läpi kulkee kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävä E 18 (kantatie 40) päätie. Lisäksi keskustaa sivuaa toinenkin merkittävä päätie E8 (valtatie 8), joka risteää E 18 tietä ja liittyy siihen Raision eritasoliittymällä. Liikennemäärät Raision keskustassa ja eritasoliittymässä ovat jo nykyisin suuria, eikä liittymien kapasiteetti tahdo riittää suurten liikennevirtojen kohdatessa useissa lähekkäin olevissa liittymissä. Keskustan kohdalla nykyiset tasossa olevat tie- ja katuja järjestelyt ovat laajat ja tilaa vievät muodostaen selkeän keskusta-alueen rajaavan esteen. Tiet ja kadut hallitsevat ydinkeskustan kaupunkimiljöötä.

Tulevaisuudessa liikennemäärien ennustetaan kasvavan nykyisestä huomasti yleisen kasvun ja alueen uuden maankäytön myötä. E 18 varrella maankäyttö kasvaa voimakkaasti etenkin kaupallisiin tarkoituksiin ja siten lisääntyvä liikenne kuormittaa yhä enemmän Raision keskustan ja eritasoliittymän jo nykyisinkin ruuhkautuneita liittymiä. Keskustassa liikenteen kuormittavuutta lisäävät myös Naantalien satamien raskaat kuljetukset sekä Naantalien työmatkaliikenne. E 18 tieltä Raision eritasoliittymän kautta ohjautuu myös Turun sataman raskas liikenne.

Kasvava moottoriliikenteen määrä aiheuttaa kehittämistarpeita liikenteen sujuvuuden lisäksi liikenteen ohjaukseen sekä kevyen liikenteen turvallisuuteen ja yhteyksiin. Ruuhkautumisen lisääntyessä E 18 tiellä Raision kohdalla heikkenee Naantalien ja Turun satamien raskaan liikenteen sujuvuus ja työmatka- ja asiointiliikenteen liikennöintiolosuhteet heikkenevät. Ruuhkautuminen heikentää myös viihtyisyyttä liikenteen haittavaikutusten lisääntyessä. Mikäli ajoneuvoliikenteelle halutaan taata edes välttävä kapasiteetti, eivät nykyisen kaltaiset liikenteen risteämisen tasoja järjestelyt riitä tulevaisuudessa. Jonot kasvavat ruuhkahuippuina jopa E 8 moottoritielle saakka heikentäen siten merkittävästi sujuvuutta ja turvallisuutta.

Vaihtoehtona nykyisten liikennejärjestelyiden kapasiteetin lisäämiselle olisi liikenteen siirtäminen muille reiteille. Aiempien selvitysten mukaan uutta keskustaa kiertävää yhteyttä ei ole mahdollista tehdä kustannustehokkaana ja ympäristöllisesti hyväksyttävänä, joten liikennejärjestelyiden kehittäminen nykyisten väylien puitteissa nähdään ainoana mahdollisuutena. Maanpäällisten liikennejärjestelyiden kehittämisen sijaan on tarkasteltava tunneliratkaisuja, joiden avulla suuret Raision läpi kulkevat liikennevirrat saadaan johdettua sujuvaa yhteyttä pitkin kaupungin keskustan ohi. Tällöin paikallinen kaupunkiliikenne saadaan eroteltua omille yhteyksilleen maanpinnalla pitkämatkaisen sijoituksessa maanalaisiin ajotunneleihin. Maanpinnalla olevien nykyisten liittymien liikennekuormitusta saadaan kevennettyä ja maanpäällisiä liikennejärjestelyjä voidaan kehittää osaksi kaupunkikeskustaa.

Raision keskustassa on ollut vireillä osayleiskaavan uudistamistyö jo vuosia. Osayleiskaavatyön käynnistäminen edellyttää kuitenkin tietoa uusien liikennejärjestelyiden periaateratkaisuista. Keskustan kehittäminen edellyttää liikenteen merkittävää vähentämistä, jolloin myös liikenteen aiheuttamat melu- ja päästöhaitat sekä estevaikutus vähenee.

Ideasuunnitelmassa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, joilla pyritään ratkaisemaan kasvavan liikenteen aiheuttamia ongelmia. Tavoitteena on ollut löytää sellaiset liikennejärjestelyiden periaateratkaisut, joilla voidaan turvata liikenteellinen toimivuus vuoden 2030 ennusteliikenteen ruuhkatilanteessa. Vaihtoehtojen liikennetarkasteluissa on tullut esille, että pelkkä E 18 tielle tehtävä tunneli ei takaa liikenteen sujuvuutta ennustetilanteessa.

Ideasuunnitelmassa esitetään, että Raision keskustaan tehdään E 18 tielle (kantatie 40 eli Nesteentie) tunneliyhteys, joka ulottuu Martinkadun liittymän länsipuolelta Raision eritasoliittymän itäpuolelle. Tällöin tunneli alittaa sekä Raision keskustan ruuhkautuneen liittymän että Raision eritasoliittymän. Tähän E 18 tunneliyhteyteen esitetään haarautumaa Raisiontielle länsisuuntaan. E8 tien (valtatie 8) ja E 18 tien (kantatie 40) välinen Raision eritasoliittymä esitetään muutettavan kiertoeritasoliittymäksi. E 18 ja Raisiontien tasoliittymä voidaan Raision keskustassa tehdä joko valo-ohjattuna tasoliittymänä tai isona kiertoliittymänä. Esitetyt järjestelyt mahdollistavat pikaraitiotien toteuttamisen myöhemmässä vaiheessa.

Ideasuunnitelmassa esitetyn Y-tunnelivaihtoehdon liikennejärjestelyiden kustannukset ovat noin 125 M€.

Esitetyillä liikennejärjestelyillä voidaan turvata Naantalin ja Turun satamien raskaan liikenteen sujuvuus sekä paikallinen työmatka- ja asiointiliikenne vuoden 2030 ennustetilanteessa. Liikennejärjestelyt antavat mahdollisuuden kehittää Raision keskustaa ja vähentävät liikenteen aiheuttamia haittoja. Uudet liikennejärjestelyt ovat lähtötietona keskustan osayleiskaavan laatimisessa, jonka Raision kaupunki käynnistää vuoden 2009 aikana.

Raisiontien ja VT 8
risteäminen

TIIVISTELMÄLIITE 4 JOUKKOLIIKENNENÄKÖKULMIA



Turun seudun joukkoliikenne 2020 (raportti 3.6.2009, konsulttina WSP)

Turun seudun joukkoliikenne 2020 -hankkeessa on selvitetty joukkoliikennejärjestelmän vaihtoehtoja ja näiden vaikutuksia. Hankkeessa on vertailtu nykyisen kaltaista bussiliikennettä, bussien runkolinjoihin perustuvaa järjestelmää sekä pikaraitiotiehen perustuvaa järjestelmää. Tavoitteena on valita seudun joukkoliikenteen tuleva kehittämissuunta.

Tehdyt vertailut osoittavat, että toimivan järjestelmän saa aikaan sekä runkobussein että pikaraitiotien avulla. Pikaraitiotien hyödyt olisivat vertailun perusteella suuremmat kuin runkobussijärjestelmän. Pikaraitiotien investoinnit olisivat kuitenkin paljon kalliimmat kuin runkobussijärjestelmän. Raportissa esitetään runkobussilinjaston kehittämistä, laadukkaan joukkoliikenneväylästä toteuttamista, käytettävän ennustemallin tarkentamista sekä pikaraitiotiehen perustuvan maankäyttövision laatimista.

Runkobussilinjasto yhdistää seudun keskeiset kuntakeskukset ja suurimmat asuinalueet Turun keskustaan. Itä-länsisuuntainen akseli (maakuntakaavassa esitetty vyöhyke Kaarina–Turku–Raisio–Naantali) olisi yksi runkobussilinjaston kehittämiskohde. Joukkoliikenteen toimivuus Raision keskikaupungin alueella pohjautuisi sekä runkolinjaan että sen kanssa keskustassa risteäviin muihin linjoihin. Mikäli pikaraitiotiehen päätetään investoida tulevana vuosikymmeninä, yksi sen reitti voisi aikanaan ulottua Raision keskustaan saakka, mutta todennäköisesti vasta toisessa rakentamisvaiheessa.

Raportissa esitetään Raision keskustaan torin länsipuolitse joukkoliikennekatua Raisiontie–Itäraitti–Nesteentie. Runkolinjan (myöhemmin pikaraitiotien) reitti jatkuisi tätä kautta Alhaisten ja Nuorikkalan välissä sijaitsevalle Raisionkaarelle (ja uudelle asemalle, mikäli lähijunaliikenne joskus palautetaan välille Turku–Uusikaupunki). Runkolinjan vuorotteleva bussireitti jatkaisi torilta Raisiontietä Naantaliin.

Raportin laskelmien mukaan pikaraitiotien vaikutuspiiriin tulisi Raisiossa saada yli 4500 uutta asukasta. Keskustaa tulisi tällöin tiivistää edelleen, rakentaa uusia maankäytön alueita tiiviisti sekä löytää täydennysrakentamisen paikkoja pikaraitiotien varrelta.

Varsinais-Suomen paikallisjunaliikenne (selvitys 2008, Ratahallintokeskus)

Lähijunaliikenteen mahdollisuuksia on tarkasteltu rataosuuksilla Turku–Salo, Turku–Loimaa ja Turku–Uusikaupunki. Näistä viimeksi mainittu kulkee Raision kautta eikä sillä ole nykyään henkilöliikennettä. Raision rautatieasema on jäänyt Raisio Oyj:n teollisuusalueen keskelle. Suunnittelukilpailun lounaiskolkkan tuntumassa, Nuorikkalan asuntoalueen puolella on asemakaavassa osoitettu paikka henkilöliikenteen asemalle. Lähijunaliikenteen aloittamisesta millään yllämainitulla rataosuudella ei toistaiseksi ole päätöksiä. Turku–Naantali-yhteyttä ei Ratahallintokeskuksen selvityksessä tutkittu, vaan oletuksena on, että tämä väli hoidetaan bussiliikenteenä.

TIIVISTELMÄLIITE 5 MAISEMA JA YMPÄRISTÖ

Otteita Raision maiseman yleissuunnitelmasta ja Raisio 2025 raportista sekä Meri-akseli-raportista

Maisemaelementit

Raision maisema on monimuotoisuudessaan omaleimainen ja samalla ”keskimääräinen” suurten yllätysten puuttuessa. Parhaimmat mahdollisuudet raisiolainen maisema antaa hyvään asumiseen ja omaleimaisiin asuinympäristöihin.

Ilmastollisesti Raisiota leimaa merellisyyys. Pienilmastolle leimaa-antavaa on pienilmaston nopea vaihtuminen, mikä johtuu maaston vaihtelevuudesta ja kumpareiden ja metsiköiden mosaiikkimaisuudesta. Alavat jokilaaksojen viljelyaukeat ovat tyypillisiä kylmän ilman laskeuma-alueita. Vallitsevat tuulet puhaltavat mereltä lounaasta ja etelästä ja voimakas tuuli pääsee puhaltamaan Nesteentien suuntaisesti. Tästä on etuna hyvä tuuletus ja liikenteen saastekertymien laimentuminen. Samansuuntaisilla kävelyteillä ja asuinalueilla voimakkaita tuulen suuntia ei ole suunnittelussa huomioitu parhaalla mahdollisella tavalla.

Kallioperällä on suuri vaikutus Raision maisemakuvaan. Koko Raision korkokuvan pinnanmuodostus määräytyy kallioiden perusteella. Korkeimmat kohoumat ovat avokallioita kun taas murroslaaksot ovat paksujen savikerrostumien peitossa. Maaperä vaihtelee Raisiossa mosaiikkimaisen pienipiirteisesti sekä horisontaali- että vertikaalisuunnassa eikä maaperän rakennettavuus ole johdonmukaisesti luettavissa maaperäkartoista.

Raisionjokilaakson rakentaminen on pääasiassa pysynyt perinteisillä rinneilla ja rajautuu maastollisesti selkeästi. Ohikulkutie on tärkeä tulosuunta Raision keskustaan. Maisema avautuu jokilaakson itäreunalla ja tärkeitä maamerkkejä ovat kulttuurimaisemassa Raision kirkkomäki ja Petterinpellon vanhat maatilakeskukset.

Hintsan kartano jokilaaksossa



Maiseman historia

Raision maiseman historia on kertomus maanviljelymaiseman kehityksestä nuoreksi kaupungiksi suuremman kaupungin läheisyydessä.

Ihminen on asuttanut Raision maaperän sitä mukaa kun se on paljastunut meren alta maankohoamisen myötä. Vuonna 100 jKr rantaviiva kulki keskustan eteläpuolella, joten nykyisen keskustan alueen on täytynyt nousta veden alta ajanlaskumme alussa. Raision-jokilaakson sekä Piuhanojan laakson alavien savimaiden ja rinteiden hietamaiden pelto- viljely lienee perua varhaiselta keskialalta. Suunnittelualueella on useita kuppikiviä, jotka viittaavat varhaiskeskiajan viljelykulttuuriin. Kuivemmat, kallioiset kumpareet savimaiden keskellä ja jokilaakson rinteillä ovat olleet asumisen paikkoja. Näiltä on myös löytynyt jäänteitä esihistoriallisen kauden asuinpaikoista ja kalmistoista.

Juuri nämä kumpareet ovat viime vuosikymmeniin asti olleet lounaisrannikon ja -saariston maiseman tunnusmerkkejä. Ominaista niille on ollut karuus ja puuston niukkuus. Puusto on ollut joko täysin olematonta tai se on ollut katajaa ja harvaa vanhaa männikköä. Tämä on etupäässä ollut satoja vuosia jatkuneen karjanpidon aikaansaamaa. Laiduntamisen loppuminen 1950-luvun jälkeen ja sen myötä luonnon rehevöityminen on jo ehtinyt muuttaa maisemakuvaa. Mutta edelleen mänty on näiden metsiköiden tunnuspuu. Maatalousmaiseman muutoksia voimakkaammin Raision maisemakuvaan on luonnollisesti vaikuttanut sodanjälkeinen kaupungistuminen sekä liikenneväylät.

Nuoressa kaupungissa historia ja perinteet ovat tuntuvasti läsnä siellä, missä yhtenäistä vanhaa rakennuskantaa ja miljöötä on säilynyt. Yhtä tärkeitä ovat tässä mielessä rakentamattomina säilyneet alueet. Kun rakennuskanta on kokonaan uutta, ovat yllä mainitut kumpareet, viljelykset ja vanhat puutarhat tärkeitä ja ehkä ainoat näkyvät ja elävät osat maiseman maankäytön historiaa. Nämä sisältävät paikkakunnan tarinoita, tunnettuja tai vielä löytämättömiä. Rakentamattomat pellot ja kumpareet ovat myös potentiaalisia arkeologisten löytöjen paikkoja. Vanhat leveälatvuksiset puut kertovat tarkkasilmäiselle maiseman aikaisemmasta avoimuudesta. Jalopuut kertovat vanhoista pihapiireistä ja perinteisestä puutarhakulttuurista sielläkin missä rakennuksia ei enää ole. Pysyvimpiä jäänteitä vanhasta asumuksesta ovat yleensä kivijalat ja joskus maakellarit.

Nykytila

Raision kaupungin maankäytön suunnittelu on huomioinut yllä kuvattujen metsäsaarekkeiden merkityksen virkistysalueena. Ne muodostavat nykyisen viheralueverkoston rangan ja voimavaran. Moottoritien ja Nesteentien rakentamisen myötä osa kävely- ja pyöräilyyhteyksistä eri kaupunginosien välillä on hankaloitunut tai jopa kokonaan katkennut. Näin on käynyt kirkon itäpuolella vanhan postitien kohdalla.

Keskustan eteläpuolella kohoava mäki uutta kirjastorakennusta vastapäätä edustaa vanhan asuinpaikan miljöötä, jossa aika ja luonto vähitellen ovat peittäneet monet kulttuurin jäljet. Pohjoisreunalla sijaitsee yksi Raision monista muinaishistorian kuppikivistä. Raision kaupunkikuvalle tämä kumpare luo identiteettiä, jota ei rakentamisella tulisi hävittää. Sen merkitys keskustan lähivirkistysalueena on kiistaton ottaen huomioon yhteydet länteen ja pohjoiseen, mutta sen suhde muuhun kaupunkirakenteeseen on hämärtyneempi.

Toinen kaupunkikuvallista potentiaalia omaava kohta keskusta-alueella on nykyisen risteuksen ja vanhan kaupunkitalon välissä oleva kumpare vanhoine puineen. Sen merkitys perustuu lähinnä sen näkyvään asemaan kaupungintalon ja liikekeskuksen välissä.

Reitit

Meriraitti – Raisionraitti – Jokiraitti ovat Raision kaupunkirakennetta yhdistävät reitit, joita pitkin on mahdollista kulkea Raision eriluonteisten osien ympäri. Jokiraitin varrella ovat kirkonmäki ja jokilaakso. Raisionraitti on reitti, joka kulkee keskustan halki ja paljastaa uusia piirteitä mm. Kaurista, Nuorikkalasta ja Varpeenpuistosta. Meriraitti kiertää Raisionlahtea paljolti olemassa olevaa Uikkupolkua pitkin.

TIIVISTELMÄLIITE 6 KAUPALLISIA SELVITYKSIÄ

Raision keskustaan vuosina 2003-2008 laadittujen kaupallisten selvitysten tiivistelmät

RAISION VÄHITTÄISKAUPAN MITOITUS 2008, Santasalo

Santasalon selvitys on laadittu vuonna 2005 ja tässä liitteenä oleva on ko. selvityksen päivitetty versio.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima

Tarkasteltaessa ostovoiman siirtymiä Raisiossa voidaan todeta, että myynti on kaikilla vähittäiskaupan toimialoilla selvästi suurempaa kuin alueen oma ostovoima. Vain ravintola-alalla ostovoima siirtyy ulkopuolelle. Suurinta siirtymä Raisioon on tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja muotikaupassa.

Keskustan osalta ostovoima pysyy kohtuullisen hyvin keskustassa ja sinne tulee ostovoimaa ulkopuolelta. Ainoastaan muotikaupan ja tilaa vaativan kaupan osalta keskusta ei saavuta keskustan oman väen ostovoimaa vaan sitä siirtyy Myllyn alueelle tai Turkuun.

Palvelurakenteella kuvataan kaupan monipuolisuutta ja sijaintia, jotka ovat tärkeitä tekijöitä keskustan vetovoiman kannalta. Niiden lisäksi kaupalliseen toimivuuteen vaikuttavat myös yritysten palvelukyky ja liikeideat, kiinteistöjen tilaratkaisut sekä liikennejärjestelyt. Kaikista näistä tekijöistä muodostuu keskustan kaupallinen toimivuus ja vetovoima. Niihin voidaan vaikuttaa keskustan kehittämistoimenpiteillä ja uusilla kaupallisilla hankkeilla.

Raision kaupalliset palvelut painottuvat lukumääräisesti keskustaan, jossa on 97 toimipistettä. Keskustassa on liikepaikkoja enemmän kuin vuonna 2005, eli liikepaikkoja on tullut keskustaan lisää. Kauppakeskus Myllyssä on vähittäiskaupan toimipaikkoja 67 ja kaikkiaan toimipaikkoja 86. Kauppakeskuksen osalta liiketilämäärässä ei ole tapahtunut suurtakaan muutosta. Sen sijaan Haunisten ja Kuninkojan alueella liikepaikkamäärä on kasvanut vuodesta 2005. Pt-kauppa ja palvelutoiminnot painottuvat keskustaan eli kaikki suuret supermarketit toimivat keskustassa. Myllyssä on ainoastaan Prismän hypermarket. Ravintola- ja muita palvelutoimipaikkoja on keskustassa yhteensä 54, kun Myllyssä niitä on 17. Muualla Raisiossa kaupalliset palvelut painottuvat tilaa vaativaan erikoiskauppaan sekä autokauppa- ja huoltamotoimintaan.

Keskustan palvelurakenne

Raision keskustan kaupalliset palvelut ovat pääosin sijoittuneet Raisiontien molemmin puolin. Suurin osa kaupallisista palveluista sijaitsee Tasalan aukion, torin ja Varppeenaukion ympäristössä. Myös Nesteentien eteläpuolella sekä Nesteentien ja Raisiontien risteämässä on muutamia kaupallisia palveluja. Raisiontien pohjoispuolella S-marketin yhteydessä toimii lisäksi Alko, ravintola ja muutamia erikoisliikkeitä. Hieman kauempana kohti Rauman valtatieä toimii K-Supermarket. Raision suuntaan mentäessä keskustan länsipuolella on Lidlin myymälä.

Raision keskustan liikkeet palvelevat pääosin raisiolaisia kuluttajia Myllyn toimiessa seudullisena palvelukeskuksena lähinnä autoileville asiakkaille. Raisiolaisten kannalta keskustan etuna kilpailussa Myllyn kanssa on helppo saavutettavuus, joka perustuu vahvaan asukaspohjaan keskustan läheisyydessä. Keskustan välittömässä läheisyydessä karttaan merkityn alueen sisällä asuu 5.500 asukasta. Keskustan asemaa palvelukeskittymänä on vahvistettu rakentamalla lisää asuinkerrostaloja keskusta-alueelle. Raision kaupungin tavoitteena on kehittää keskustaa asumisen, pt- ja erikoisliikkeiden sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelun alueena. Tämä tukee ajatuksia lisätä kauppa- ja erikoispalveluita sekä toimistotilojen määrää keskustassa.

Raision keskusta saa ostovoimaa oman ostovoiman lisäksi myös muualta kaupungista sekä myös lähialueilta. Kaikki seudullinen ostovoima ei siten suuntaudu Myllyn alueelle, sillä Raision keskusta on säilyttänyt asemansa ympäristön palvelukeskuksena. Keskustan länsi ja pohjoispuolella asuu merkittävä osa kaupungin asukkaista, joille lyhyempi etäisyys kauppapalveluihin on keskustaan kuin Myllyn kauppakeskukseen. Keskustalla on siten hyvät edellytykset säilyä palvelukeskuksena, sillä se jo nyt saavuttaa merkittävän osan seudun ostovoimasta.

Keskustan lisäksi muut kaupalliset palvelut Raisiossa ovat sijoittuneet lähinnä Haunisten ja viime vuosina laajentuneet Kuninkojan alueelle. Kauppapalvelut näillä alueilla ovat luonteeltaan seudullisia eli ne palvelevat koko Raision markkina-alueetta ja myös laajempaa aluetta. Raision kaupungin tavoitteena on kehittää kehätien vartta edelleen tilaa vievän kaupan alueena, jolloin kehätien palvelualue toimii ydinkeskustaa täydentävänä erikoistuneena kaupallisena alueena.

Raision kauppakeskittymät ovat rakenteeltaan hyvin erilaiset, mikä mahdollistaakin niiden toimivuuden rinnakkaisina keskittyminä. Keskustassa on vähiten liiketilaa käytössä, mutta siellä palvelutarjonta on hyvin monipuolinen. Kauppakeskus Mylly on liikepinta-alaltaan hieman keskustaa suurempi. Eniten kaupallisten palveluiden liiketilaa on Haunisten ja Kuninkojan alueella (Myllyn liiketilat pois lukien).

Myllyn palvelurakenne nojaa lähes täysin vähittäiskauppaan. Tässäkin muotikaupan osuus tarjonnasta on hallitseva. Ravintolapalveluiden lisäksi tarjolla on vain pieniä apu-
mipisteitä palvelualan yrityksillä.

Kauppalalveluiden mitoitus Raisiossa

Liiketilatarve Raisiossa

Kaavoituksen tilausvarausten kannalta kaupan mitoituksessa käytetään enimmäis- ja vähimmäiskerrosalatarvetta. Kaavoituksen kannalta liiketilan vähimmäistarve kuvaa sitä kaavoitustarvetta, jolla pystytään turvaamaan kaupan rakentamis- ja kehittämistarpeet sekä tasapainoinen kehitys ilman, että kaavoituksella rajoitettaisiin kaupan kehitystä.

Kauppakeskus Myllyn laajentumistarve tulee vielä tarkentumaan, mutta nykyisten suunnitelmien mukaan lisäliiketilat tulevat painottumaan hyvinvointipalveluihin. Kauppakeskuksen laaiennus tulee vahvistamaan nykyistä kauppakeskusta ja monipuolistamalla palvelu-

kokonaisuutta. Uudet toiminnot vahvistavat erityisesti nykyistä huomattavasti laajemmalla markkina-alueella tulevia asiakkaita.

Nykyisten keskusten kannalta uusia työpaikka- ja tilaa vaativan kaupan alueita tulee rakentaa harkiten, jotta ne eivät hajauttaisi palveluita. Tiiviit ja keskitetyt alueet ovat myös kaupan alan toimintojen kannalta hyviä ratkaisuja. Tässä mielessä Kuninkojan alueen tiivistäminen vahvistaisi alueen toimivuutta tiiviimpänä kokonaisuutena.

Yhteenveto

Raisio on Turun kaupunkiseudulla vahvasti kasvava kaupunki, jonka palvelutarjonta merkittävässä määrin palvelee kaupunkilaisten lisäksi myös seudun muun väestön tarpeita. Raision palvelut ovat jakautuneet keskustapalveluihin, jotka selkeästi tavoittelevat raisiolaisten palvelukysyntää ja keskustan ulkopuolisiin palveluihin, jotka ovat seudullisia palveluita. Tämän takia palveluiden suunnittelun ja kehittämisen kannalta kaupan laajentumisalueita täytyy tarkastella erilaisina kokonaisuuksina.

Keskustan kehittäminen kaupallisesti toimivaksi kokonaisuudeksi on edennyt lähinnä pienempien yksittäisten hankkeiden kautta. Keskustaan on saatu uutta liiketilaa ja uusia toimijoita, mutta keskustassa edelleen on pitkiä asiointietäisyyksiä liikepaikkojen välissä. Tasalan alue odottaa edelleen laadullista ja toiminnallista kehittämistä. Keskustan saneeraukset ovat toteutuneet torin ympäristössä ja ne ovat tuoneet uusia liikepaikkoja keskustaan.

Kaupallisten palveluiden mitoitus keskustan osalta antaa viitteitä siitä, että keskustassa voisi olla enemmänkin liiketilaa kuin mitä on nykyisin. Se, että keskustassa on tyhjiä liiketilajoja, johtuu enemmän niiden toimimattomuudesta liikepaikkana. Nykyinen keskusta saavuttaa hyvin lähellä asuvat yli 5000 asukasta, mutta keskustassa asioi selvästi enemmän. Keskustan myynnit osalla toimialoja ovat suuremmat kuin keskustan asukkaiden ostovoima. Keskustan vetovoima ulottuu selvästi lähialuetta laajemmalle.

Keskustan ulkopuoliset kauppakeskittymät ovat Haunisten ja Kuninkojan alueella. Ne ovat tarjonnan luonteeltaan erilaisia kuin keskusta ja ne palvelevat selvästi koko Turun ja Raision kaupunkiseutua. Alueelle on viime vuosina rakennettu paljon kaupanpalveluita ja kerrosalat niissä ovat olleet merkittävät. Kaikki uudet myymälät perustuvat Raision markkina-aluetta laajempaan alueeseen. Mitoitustarkastelussa Raision markkina-alueelta saatavat tilantarvearviot eivät riitä osaan hankkeista. Toisaalta Raision Myllyn kauppakeskuksen laajennusosa on suurelta osin muuta kuin kauppapaikkoja, joten ne eivät ole mukana kaupan mitoitustilastoissa. Laajennus on viihde- ja vapaa-ajanpalveluita, joita ei mitoiteta kaupan liiketilana.

Kaupan palveluiden ja palveluverkon toimivuuden kannalta liiketoimintaa ei tule nykyistä enempää hajasijoittaa. Kaavoituksessa uusia liikerakennuksia tulee ohjata nykyisiin toimiviin kauppakeskittymiin ja turvata keskittymien laajentumismahdollisuudet. Uusia liiketoiminta-alueita tulee kaavoittaa, kun nykyiset liiketoiminta-alueet täyttyvät. Seuraava potentiaalinen uusi liiketoiminta-alue voisi olla valtatie 8 varressa keskustasta pohjoiseen tai keskustan eteläpuolella Nesteentien työpaikka-alueet. Alueet ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Toimintojen painopiste tulee näissä liikepaikoissa olla tilaa vaativassa erikoiskaupassa, joka palvelee seudullisesti laajempaa markkina-aluetta.

RAISION KESKUSTAN KEHITTÄMISSUUNNITELMA JA SEN TOTEUTTAMINEN, RAPORTTI 30.8.2004, Nortecon

Raportti on laadittu toteuttamisohjelmaksi vuonna 2003 (Catella) laaditun selvityksen pohjalta.

Raision keskusta kauppapaikkana

Tarjonnan ja palveluvalikoimien lisäksi keskustan houkuttelevuuteen kauppapaikkana vaikuttaa alueen kaupallinen imago, liikenne- ja paikoitusjärjestelyt, kiinteistöratkaisut, alueen viihtyisyys ja turvallisuus sekä kokonaisuuden hahmottaminen. Ns. vanhan Raision huono imago ja kaupunkikuva paranee uusien asuinkiinteistöjen rakentamisen myötä Kerttulan puolella. Valoaukio sinänsä on parantanut keskustan ilmettä.

Oleellista jatkossakin on kuitenkin hyvä ja helppo kulkuyhteys Tasalan puolelta Kerttulan puolelle. Keskeisen yhteysakselin tulee toimia hyvin ja asiakkaiden ehdoilla.

Liikennejärjestelyille tuskin voidaan mitään tehdä lyhyellä aikavälillä, mutta on selvää, että raskas liikenne pitäisi ohjata keskustan ohi muita teitä, koska siitä ei ole mitään lisäarvoa keskustalle, ainoastaan haittaa. Joka tapauksessa Raisiontien ylitys tulisi tapahtua kävelijöiden ehdoilla eikä autojen.

Paikointutilanne on kohtuullinen, koska Kerttulan puolella on paikointitalo, jossa on vielä kapasiteettia käyttämättä. Tasalan puolella on kaksi hyvää ja saavutettavissa olevaa paikointuskenttää. Mikäli lisärakentamista Varpeenaukion puolelle suunnitellaan, tulee paikointuksen määrä ja helppous kuitenkin säilyttää vähintään nykytasolla, mieluummin lisätä.

Tasalanaukion kiinteistöratkaisu on jakautunut niin moneen kiinteistöön, että se haittaa kokonaisuuden hahmottamista ja alueen kaupallista kehittämistä. Kaupallisesti Tasalanaukio on heikko.

Jatkotoimenpide-ehdotukset

Liikenne

Raisiontien liikenteen ohjausjärjestelmä tulisi muuttaa tapahtumaan kävelijöiden ehdolla ja etuoikeudella. Samoin tulisi jatkaa keskustelua raskaan liikenteen ohjaamiseksi pois keskustasta. Raskas liikenne ei tuo yhtään asiakasta keskustaan mutta vie niitä aiheuttamillaan ongelmilla pois.

Julkiset palvelut

Julkisten palveluiden säilyttäminen ja mahdollisesti lisääminen keskustassa on tärkeä osatekijä siinä, että raisiolaiset oppivat käyttämään keskustaa luonnollisesti, jokapäiväisesti työn ja muun asiain yhteydessä. Tavoitteena on, että yhdellä paikoinnilla kaikki asiat saadaan hoidettua.

Asuntorakentaminen

Keskustan alueella on jo nyt valittu oikea lähtökohta keskustan kehittämiseksi eli asuntojen rakentaminen. Lisäasunnot ja -asukkaat tukevat palvelutarjonnan säilyttämistä ja kehittämistä.

Asuntorakentaminen tuo tullessaan entistä merkittävämmäksi Tasalanaukion ja Kerttulanaukion välisen kulkuväylän – keskusta-akselin. Kulun sillä tulee olla helppoa, turvallista ja miellyttävää. Samalla on muistettava että se on myös kaupallinen akseli, joka sitoo Raisiontien molemmat puolet yhteen.

RAISION KESKUSTAN KEHITTÄMISSUUNITELMA 2003, Catella

Raision keskusta on vanha kaupunkikeskusta, joka on kokenut viime vuosina suuria muutoksia. Keskustan rakennuskanta on pääosin 1970- ja 80-luvuilta ja se on edelleen pääosin hyvässä tai tyydyttävässä kunnossa.

Keskusta muodostuu varsinaisesti kahdesta osasta: Raisiontien pohjoispuoleisesta Kerttulanaukion alueesta ja eteläpuoleisesta Tasalanaukion alueesta. Keskustan kehitykseen lienee viime vuosina vaikuttanut voimakkaimmin valtakunnallisestikin merkittävän kaupakeskus Myllyn valmistuminen n. 2 km etäisyydelle.

Kaupunki on investoinut viime vuosina merkittävästi keskustan infrastruktuuriin. Raisiontien ylittäneet kuuluisat betonisillat on purettu, Raisiontien jakavaa vaikutusta on pyritty vähentämään tietä kaventamalla ja jalankulun helpottamista maan tasalla. Tien varteen on myös rakennettu valokatteinen esiintymislava, tori ja myyntikioski. Alueen katukivetyksiä on parannettu jne. Raisiontien pohjoisreunalle on kaavoitettu uusia asuin- ja liikerakennuksia.

Mainituilla positiivisilla toimenpiteillä ei ole kuitenkaan kyetty estämään liiketoiminnan lievästi hiipumista alueella. Myllyn tulon kanssa samaan aikaan ajoittunut Anttilan tavaratalon poismuutto keskustasta on vähentänyt asiakasvirtoja alueella, vaikka toimitilojen käyttöaste onkin toistaiseksi tyydyttävällä tasolla.

Raision keskustan SWOT -analyysi

Vahvuudet

- Kaupunkikeskusta
- Perinteinen ja tunnettu kauppapaikka
- Vahva lähikauppapaikka
- Lähialueilla paljon asukkaita
- Kunnan ja valtion palvelut lähellä
- Laajat palvelut: pankit, vakuutuslaitokset
- erikoisliikkeitä, lääkäripalvelut
- Vahva työpaikkakeskittymä

Heikkoudet

- Liikepaikka-asema heikentynyt viime vuosina Kauppakeskus Myllyn johdosta
- Kaupan palveluvalikoima heikko, puuttuvat kaupan toimialat: vaatetus, kenkä, urheilu, rauta- ja kotitalous
- Viihtyisyys ja siisteys heikentynyt
- Turvallisuudessa puutteita
- Alue kaksijakoinen eikä hahmotu selkeänä kauppapaikkana

Mahdollisuudet

- Kaupunkikeskusta, jossa kilometrin etäisyydellä n. 8000 asukasta ja 4000 työpaikkaa
- Vapaita toimitiloja, mihin mahdollista laajentaa kaupan palveluvalikoimaa
- Kauppiaiden yhteistyö kauppakeskus -periaatteella
- Kiinteistönomistus keskittynyt ammattimaisille omistajille

Uhat

- Alueen näivettyminen jatkuu etenkin Tasalanaukion puolella
- Yrittäjien ja kiinteistönomistajien kiinnostus laskee
- Viihtyisyys, siisteys ja turvallisuus heikkenevät
- Muutkin palvelut hakeutuvat alueelta

Kaupungin toimenpiteet

1. Kaavoituksella tulisi edistää asumisen lisääntymistä keskustan lähellä ja kaupallisen toiminnan keskittymistä keskusta-alueelle.
2. Kaupungin hallussa olevan Tornikatu 1:den liiketilat (Ostola) ovat jo kauempana ja niiden poisjäämistä voidaan pitää suotavana.
3. Keskustan paikoitusalueet ovat hajautuneet ja tästä kuluttajalle aiheutuva haittaa tulisi vähentää
4. Raisiontie jakaa keskustaa kahteen osaan. Tien poistaminen järkevillä kustannuksilla ei ole mahdollista, mutta liikennesuunnittelulla tulisi pyrkiä ratkaisuihin, missä liikenteen määrää vielä vähennetään. Tien jakavaa vaikutusta tulisi myös pyrkiä vähentämään muilla ratkaisuilla.
5. Keskustan 3-kerroksissa liiketaloissa olevien tilojen muuttaminen asunnoiksi tulisi sallia, jos kiinnostusta on olemassa.

Valokuvat: Raisen kaupunginarkisto
Kai Viertola
Suomen Ilmakuva Oy
Jussi Tiainen