

Uusilukkarla

ASEMAKAAVAMUUTOS

6. Kaupunginosa (Kuloinen)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI SUUNNITELMA (OAS)

Vireilletulo kaupunginhallituksen päätöksellä
Luonnos kaupunkikehitysjäostossa

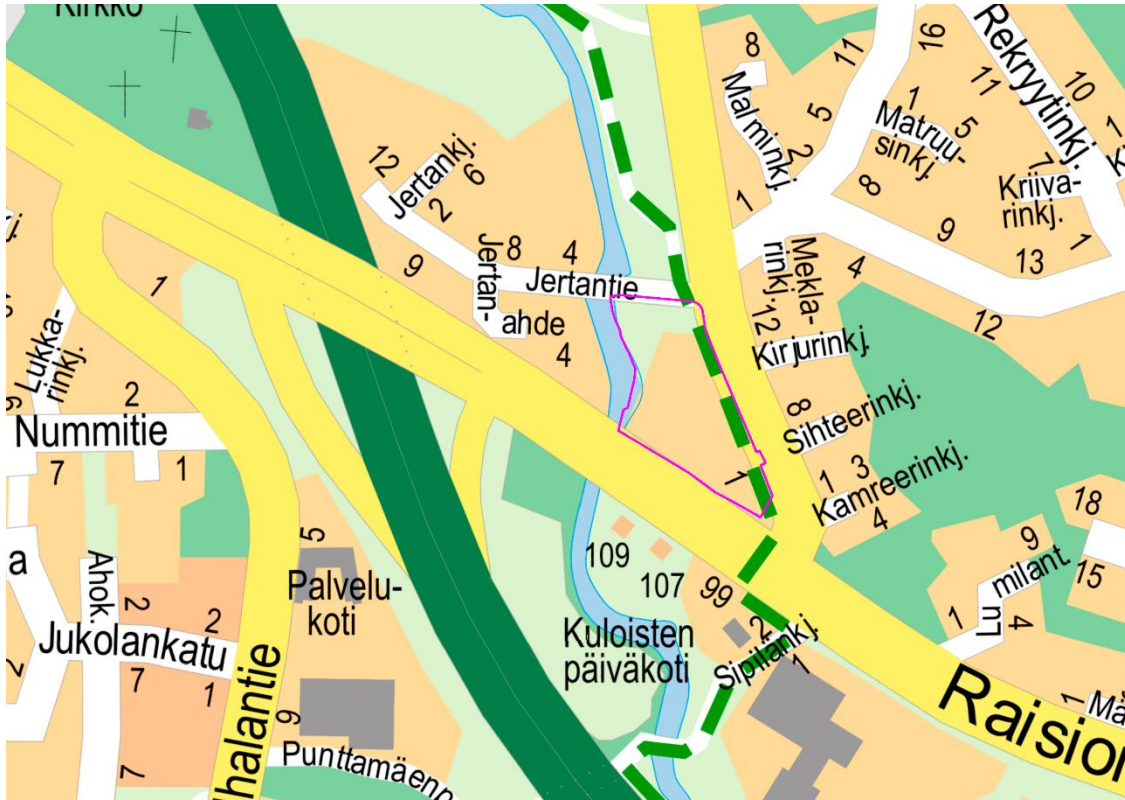
9.6.2025
4.11.2025

6:041

Sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 6. kaupunginosassa (Kuloinen) noin 1,2 km etäisyydellä Raision keskustasta kaakkoon. Kaavamuutos alue sijaitsee Raisionjoen vieressä Raisiontien ja Haunistentien risteyksessä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Raision opaskartalla:



SISÄLLYS

Sijainti	2
1. Yleistä	4
2. Suunnittelualue	4
3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet	4
3.1. Tavoitteet	4
4. Kaavatilanne	5
5. Maanomistus ja maankäytösopimukset	9
6. Vaikutusten arviointi	9
7. Osalliset	9
8. Kaavan valmistelu ja päätöksenteko	10
9. Tiedonsaanti, osallistuminen ja yhteystiedot	11

1. Yleistä

Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan tämän kaavahankkeen lähtökohdista ja tavoitteista, missä vaiheissa hankkeeseen voi vaikuttaa sekä millaisia vaikutuksia asemakaavan toteutumisesta arvioidaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

2. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee 6. kaupunginosassa (Kuloinen) noin 1,2 km etäisyydellä Raision keskustasta länteen. Suunnittelualue on n. 1,2 ha. Suunniteltava alue rajautuu lännestä Raisionjokeen, pohjoisesta Jertantiehen, idästä Haunistentiehen ja etelästä Raisiontiehen.

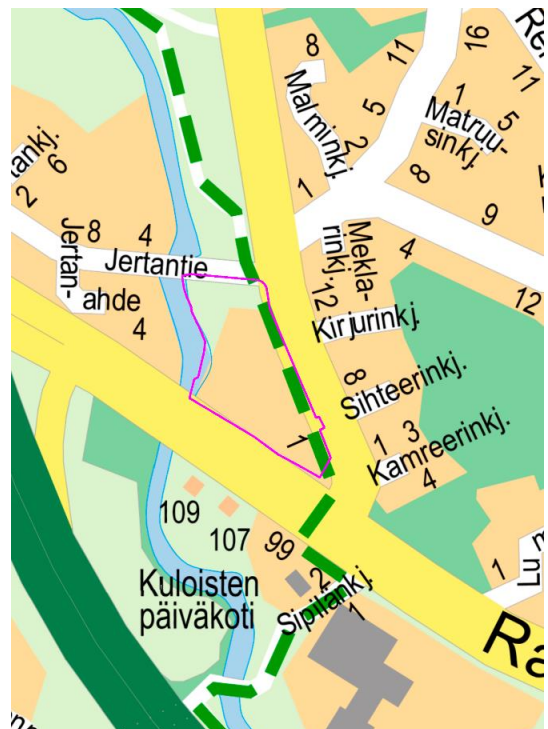
Suunnittelualue on nykyiseltään Y-8/s merkinnällä yleisenrakentamisen alueeksi osoitettua maa-alaa, jossa sijaitsee kolme asuinrakennusta ja niiden piharakennuksia. Lisäksi Raisiojokirantaan on osoitettu puistoaluetta ja kävelytieyhteys, jota ei ole ikinä rakennettu.

3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

3.1. Tavoitteet

Tarkoituksena on laatia asemakaava joka rajaa Haunistientien reunaan osuvat paikallisesti arvokkaaksi luokitellut rakennukset erilliseen kiinteistöön ja mahdollistavat rakennusten suojelun. Raisiojokirannan asuinrakennukset on tarkoitus purkaa ja loppu kiinteistö osoittaa kaavamerkinnällä, joka mahdollistaa alueelle asumista tai palvelutaloasumista. Alueen täydennysrakentamista puoltaa sen sijoittuminen hyvien liikenneyhteysien äärelle, lähelle monipuolisia palveluja. Kaavassa tullaan huomioimaan Raisiojoen viheralueiden säilyminen ja kehittyminen.

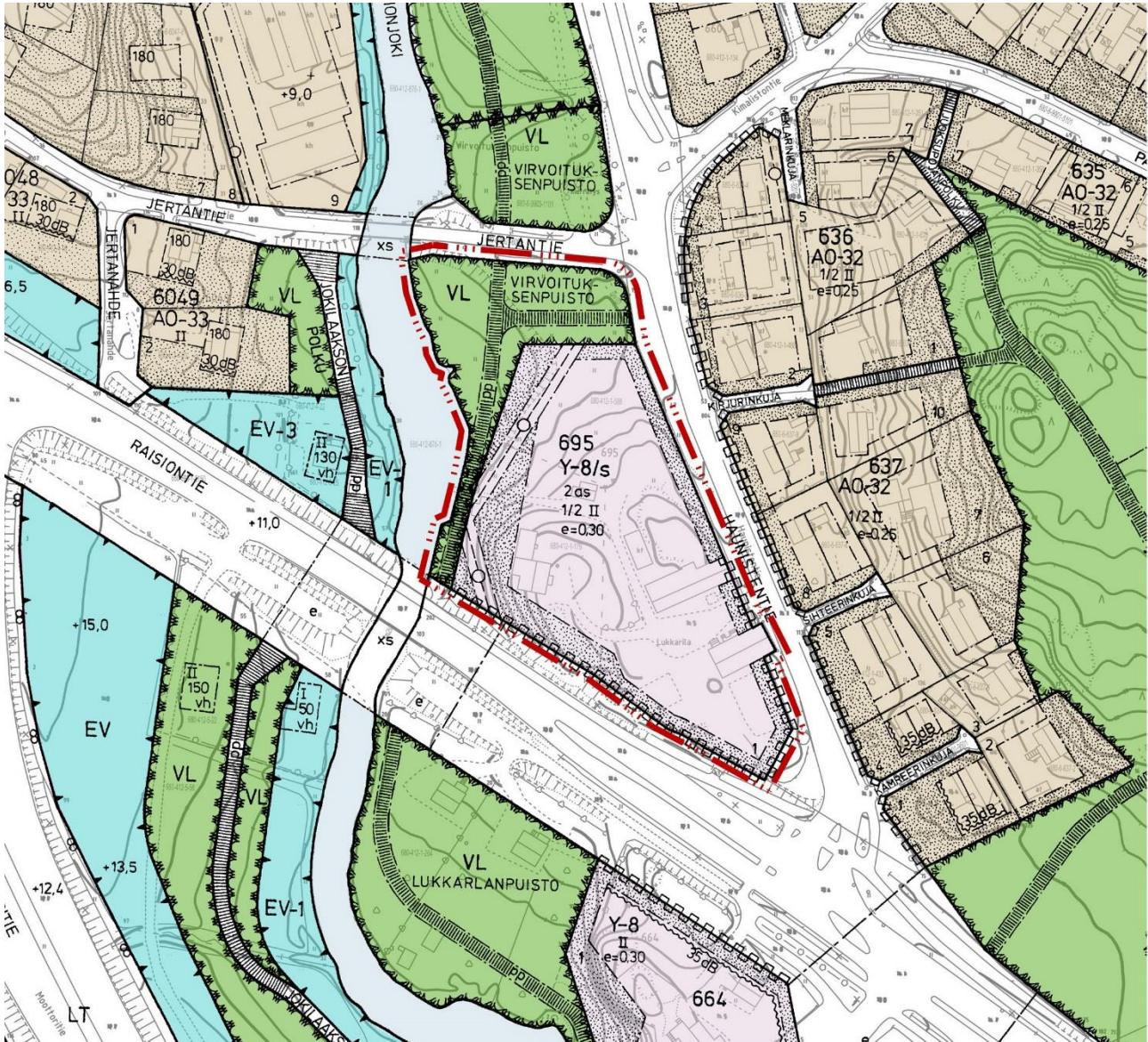
Raisiojokirannan luontoarvoja pyritään säilyttämään osoittamalla jokiranta puistokaistaleena, virkistyskäyttöä jyrkästi nousevalle maalle on haastava luoda. Kuloinen risteys sillan kaavan ja katusuunnittelun yhteydessä mahdollisuus Lunkkarlanpuistosta Virvoituksenpuiston puolelle kulkevalle alikululle mahittulan sillan alta todettiin mahdottomaksi sen estäessä Raisiontien tärkeän julkisen liikenteen yhteyden kehittämisvaihtoehtoja ja luoden liittymisen Haunistentielle haastavaksi. Koska turvallista ylitystä ei voi esittää on kevyen liikenteen yhteys tarkoituksen mukaista osoittaa pois korttelin alueelta. Yhteys on nykyisen opaskartan mukaisesti siis jatkossakin esitetty poikkeamaan Raisiojokivarresta, Punttamäen polun kautta Haunistien tielle ja nykyisen suunnittelualueen pohjoispuolelta takaisin virkistysalueelle Raisiojokirantaan.



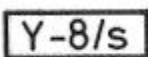
4. Kaavatilanne

Asemakaava

Alueella on voimassa Lukkarilan asemakaava 6:014, joka on tullut voimaan 20.9.1988. Voimassa



olevassa asemakaavassa alueen pääosan käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (Y-8/s). Tehokkuusluku $e = 0.3$. Raisionjokivarsi on lähivirkistysaluetta (VL).



Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

- Enintään 40 % sallitusta rakennusoikeudesta voidaan käyttää virkistystoimintoja palvelevien liike- ja toimistotilojen rakentamiseen.
- Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.



Lähivirkistysalue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

----- Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

----- Ohjeellinen tontin raja.

6
KUL

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

639

Korttelin numero.

NEUVOKS

Kadun tai virkistysalueen nimi.

2 as

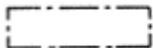
Merkintä osoittaa korttelialueella sallitun asuntojen enimmäismäärän.

1/2 II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e= 0,25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

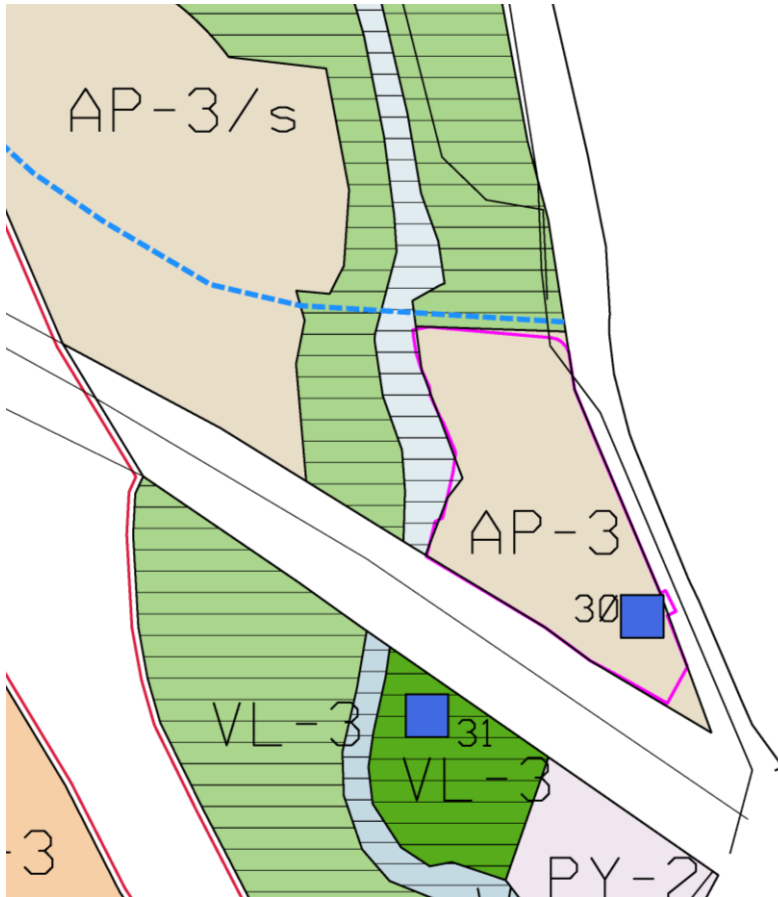


Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Keskikaupungin osayleiskaava

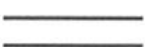


Pientalovaltainen asuntoalue.

Alueelle saa sijoittua myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.



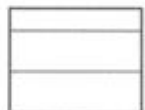
Vesialue.



Katualue.



Historiallinen tie.



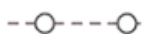
Maisemallisesti arvokas alue.

Raisiojokilaakso. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota seudullisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden säilymiseen ja kehittämiseen virkistysalueena.



Paikallisesti arvokas rakennus/rakennusryhmä.

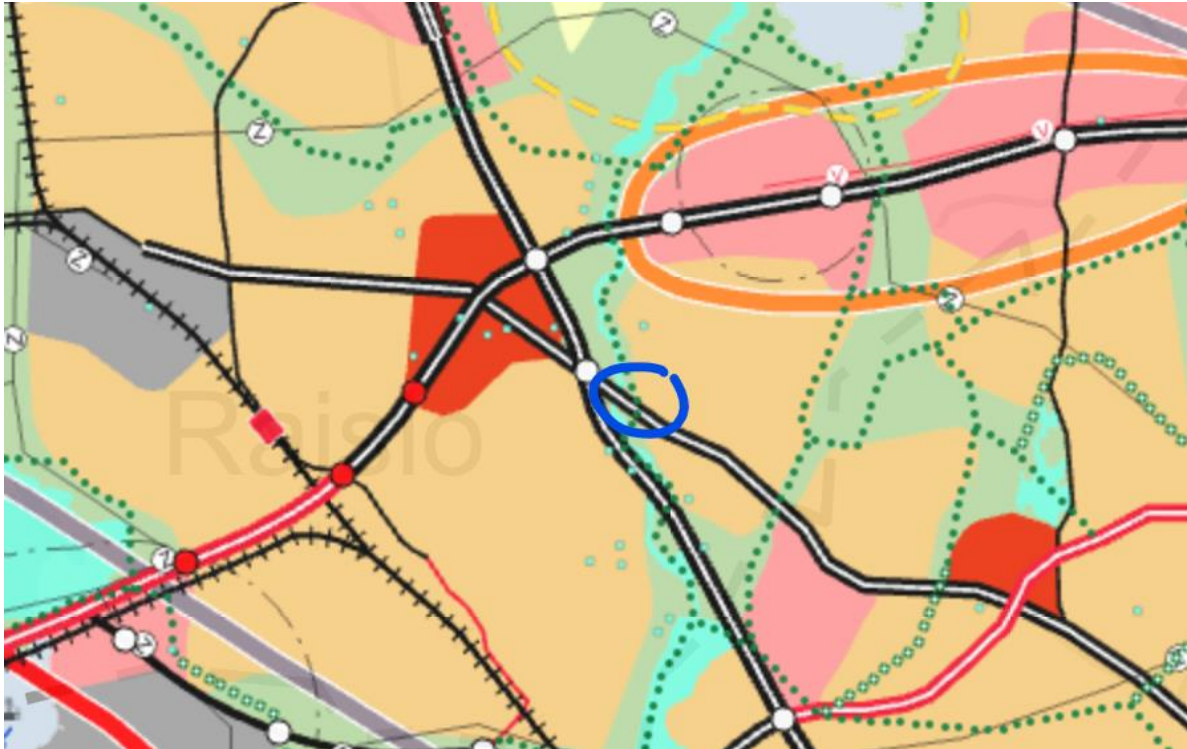
Alueen rakennusten säilyttämisen/suojelun tarve tulee ratkaista asemakaavoituksella. Numerointi viittaa luetteloon selostuksessa.



Vesijohtolinja.

Paikallisesti merkittävä rakennus/rakennusryhmä (30) mikä osayleiskaavassa on osoitettu on Lukkarila, joka on tarkoitus suojella kaavallisesti hankkeen edetessä.

Maakuntakaava



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 laatuvaikuttajat 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.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

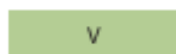
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

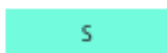
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

**VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK)**

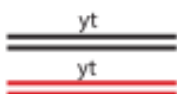
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet

**SUOJELUALUE / -KOHDE (LAVMK)**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen maisu- jeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.



KAKSIAJORATAINEN TAI NELIKAISTAINEN YHDYSTIE TAI -KATU / UUSI KAKSIAJORATAINEN TAI NELIKAISTAINEN YHDYSTIE TAI -KATU (TPLMK)

**ULKOILUREITTI (LAVMK)**

Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Ulkolureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.

5. Maanomistus ja maankäyttösopimukset

Suunnittelualue on kauttaaltaan yksityisessä omistuksessa, tarpeen mukaan tulee tehdä maankäyttösopimukset.

6. Vaikutusten arviointi

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön, ilmastoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, maisemaan, kulttuuriperintöön, luonnonsuojeluun, elinkeinoelämään ja talouteen sekä ihmisen elinkeinoihin liittyviin tekijöihin. Kaavatyön edetessä työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta, joka sisältää vaikutusten arvioinnin.

7. 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, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Museo viranomaiset, Väylävirasto eli Väylä, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

8. Kaavan valmistelu ja päätöksenteko

Kaavanmuutoksen valmistelee Kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista. Työhön osallistuvat toimialansa puitteissa elinvoima- ja kilpailukykytoimialan muut asiantuntijat.

Vireilletulo – kesä 2025

- Asemakaavamuutos on tullut vireille Kaupunginhallituksen päätöksestä 9.6.2025.

Valmisteluvaihe – syksy 2025

- Kaavoittaja laatii Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnoksen kaupunkikehitysjaoston hyväksyttäväksi
- Luonnos asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan, kaupungin verkkosivuille, sekä kirjaston palvelupisteeseen vähintään 14 vuorokaudeksi, jonka aikana siitä voi jättää mielipiteitä.
- Kaavahankkeesta tiedotetaan Varsinais-Suomen ELY-keskusta.
- Nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja naapureita. Osallisilla on mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Ehdotusvaihe – kevät 2026

- Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus ja asemakaavan selostus, johon liitetään vastineet saapuneista mielipiteistä ja lausunnoista.
- Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy ja päättää asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville
- Ehdotusaineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan, kaupungin verkkosivuille sekä kirjaston palvelupisteeseen 30 vuorokaudeksi, jonka aikana osallisilla on oikeus tehdä siitä kirjallinen muistutus (MRL 65 §; MRA 27 §).
- Nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja haltijoita
- Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot

Hyväksymisvaihe – kesä 2026

- Kaavaehdotukseen ja selostukseen tehdään tarvittavat tarkistukset sekä laaditaan vastineet ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa
- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan kirjeitse vain, jos sitä on kirjallisesti pyytänyt ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana ja samalla ilmottanut osoitteen johon tieto välitetään
- Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla ja ilmoitustaululla.

Mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja, em. aikatauluarviota voidaan joutua muuttamaan.

9. Tiedonsaanti, osallistuminen ja yhteystiedot

Parhaiten tietoa kaavahankkeesta saa kaavan valmistelijan kautta. Kaavamuutosta valmistelee kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki ja mahdollisesti muut maankäyttöpalveluiden asiantuntijat tehtävien puitteessaan.

Kaavoitukseen kuuluu kaksi julkista vuorovaikutusvaihetta, jotka ovat luonnos- ja ehdotusvaihe.

Luonnosvaiheessa kaava-aineisto asetetaan nähtäville kaupungin toimintatapojen mukaisesti ja ilmoitus nähtävilläolosta postitetaan suunnittelualueen kiinteistöjen asukkaille, omistajille ja haltioille, sekä suunnittelualueen naapureille. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää kirjallisesti mielipiteitä kaavaluonnoksesta.

Myöhemmässä Ehdotusvaiheessa kaavoitus valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden kaavasta luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Ehdotusvaiheen kaava-aineisto asetetaan nähtäville kaupungin tapojen mukaisesti. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta.

Mielipiteet ja muistutukset

Toimita kaupunkikehitysjaostolle osoitettu mielipide tai muistutus kaupungin kirjaamoon viimeistään nähtävilläolon päättymispäivänä.

- kirjaamo@raisio.fi
- Raision kaupunki, Kirjaamo, PL 100, 21201 Raisio
- tai tuomalla Raision kaupungintalolle, osoitteeseen Nallinkatu 2.

Kaavahankkeiden julkisesta nähtävillä olostä ja voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Nallinkatu 2) ja kaupungin verkkosivuilla (www.raisio.fi).

Yhteyshenkilöt:

Kaavoitusarkkitehti
Suvi Rantamäki
040 516 1735
etunimi.sukunimi@raisio.fi

raisio.fi/asuminen ja ympäristö/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus ja maankäyttö