

Uusilukkarla, asemakaavamuutoksen luonnos

Kaupunkikehitysjaosto 27.05.2025 § 29

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

Jatke Länsi-Suomi Oy hakee maanomistajan valtuuttamana asemakaavan muutosta kortteliin 695 osoitteessa Haunistentie 1. Muutosalue sijaitsee Raision ydinkeskustasta kaakkoon n. 1 km Raisiontieta pitkin.

Alueen nykytila

Kortteli sijoittuu Raisiontien ja Haunistientien kulmaukseen. Sen länsipuolella virtaa Raisionjoki, jonka suuntaan mäkinen maasto viettää. Korttelin eteläosassa on säilynyt vanha Lukkarilan talonpoikaistalo sekä tallina/asuinrakennuksena toiminut ulkorakennus, jotka ovat alkujaan 1800-luvulta. Pihapiiriin sijoittuu lisäksi kaksi 1900-luvun alusta peräisin olevaa sauna/asuinrakennusta ja 1930-luvun asuinrakennus, jonka lisäsiipi on rakennettu 1970-luvulla. Korttelialueella on puustoa.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Lukkarila-asemakaava, joka on saanut lainvoiman 26.7.1988. Asemakaavassa kortteli on osoitettu merkinnällä Y-8/s: Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Asemakaavalla esitetty lisärakentaminen ei ole toteutunut korttelin 695 osalta.

Alueidenkäyttölain 51 §:n ja 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Asemakaavamuutosta ohjaavassa Keskikaupungin osayleiskaavassa vuodelta 2015 korttelialue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3), jolle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Kortteliin on osayleiskaavassa merkitty paikallisesti arvokas rakennus/rakennusryhmä, joiden säilyttämisen/suojelun tarve tulee ratkaista asemakaavoituksella (kohde 30: Lukkarila).

Alueella oli vuosina 2020-2024 vireillä asemakaavamuutos Lukkarila 2. Kaavamuutoksen tavoitteena oli suojella vanha arvokas rakennuskanta ja sijoittaa alueelle täydennysrakentamista Keskikaupungin osayleiskaavan mukaisesti. Kaavahankkeen aikana alue todettiin pienimittakaavaiseen, tiiviiseen asuinrakentamiseen ongelmalliseksi mm. korttelin sisäisen liikennöinnin osalta, minkä vuoksi kaavamuutoshanke keskeytettiin.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Korttelialueelle on tarkoitus toteuttaa Y-kaavamerkinnän mukainen hoivakoti ja lastenkoti sekä säilyttää vanha pihapiiri rakennuksineen erillisellä rakennuspaikalla.

Kaavoituspalveluiden perustelut kaavamuutokselle

Kaavamuutoshakemuksen kohteena oleva kortteli sijoittuu Kaavoitusohjelmassa 2025–2027 todetun Raisiontien joukkoliikenneakselin

strategisen kehittämiskohteen alueelle. Kehittämistavoitteen mukaisesti joukkoliikenneakselin tuntumaan täydentyä ydinkeskustan lisäksi myös muita uusia asuinalueita palveluineen.

Aiemmin vireillä olleen Lukkarila 2-asemakaavan yhteydessä tehdyssä, yleiskaavaa tarkemmassa tarkastelussa havaittiin, ettei alue sovellukaan käytettäväksi osayleiskaavan edellyttämällä tavalla. Seudullisen joukkoliikenteen pääreitit varrella sijaitseva korttelialue soveltuu parhaiten voimassa olevan asemakaavan tapaan yleisten rakennusten korttelialueeksi. Korttelin sisäinen käyttö on helpommin ratkaistavissa ja korttelialueen luontoarvoja saadaan säästettyä enemmän, kun rakentamisen määrä ei jakaannu pieniin erillisiin asuinyksiköihin. Rakennusuojelun osalta näin vanhaa asemakaavaa ei voi enää pitää ajanmukaisena.

Kaavahanke on tarkoituksenmukainen ja se kannattaa käynnistää. Tavoitellun rakentamisen mittakaava ja ilme tulee sovittaa vanhan, suojeltavan rakennuskannan yhteyteen sopivaksi. Asemakaavamuutos edellyttää maankäyttösopimuksen laadintaa kaavaprosessin aikana jos kiinteistölle osoitetaan yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta.

Liitteinä ovat muutosalueen sijaintikartta, kaavaotteet, vuoden 2023 ilmakuva sekä alustava suunnitelma alueen maankäytöstä.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunkikehitysjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 6. kaupunginosan (Kuloinen) korttelia 695 koskeva asemakaavamuutos käynnistetään ja kuulutetaan vireille.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 09.06.2025 § 232

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että 6. kaupunginosan (Kuloinen) korttelia 695 koskeva asemakaavamuutos käynnistetään ja kuulutetaan vireille.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 04.11.2025
687/10.02.03/2025

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Suvi Rantamäki,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Uusilukkarlan asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä (§ 232) 9.6.2025.

Alue sijaitsee 6. kaupunginosassa (Kuloinen) noin 1,3 km etäisyydellä Raision keskustasta Raisiontieta pitkin kaakkoon. Aluetta rajaa länsipuolelta Raisionjoki, pohjoispuolelta Jertantie ja itäpuolelta Haunistentie. Suunnittelualue on n. 1,2 ha ja on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa.

Korttelissa voimassa oleva Lukkarila-asemakaava on yli 13 vuotta vanha eikä alue ole toteutunut asemakaavan mukaisesti. Alueidenkäyttölain 51 §:n ja 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Erityisesti alueen kaavallinen rakennussuojelu vaatii ajantasaistamista.

Tavoitteena on laatia kaava joka mahdollistaa teiden solmukohtaan sopivaa rakentamista. Kohteessa on tarkoitus mahdollistaa pientalo- ja palveluasumista mahdollistavaa korttelialuetta, sekä suojella kaavallisesti olemassa oleva Lukkarlan pihaympäristö. Pientalo- ja palveluasumisen yhdistävä kaavamääräys perustuu haastavaan sijaintiin. Vaikka kiinteistö on liikenteellisesti hyvällä sijainnilla, tuo usean ison tien risteykseen sijoittuminen myös liikenteellisen haasteen. Liian tehokas pientaloasuminen voisi aiheuttaa alueelle merkittävästi nykyistä enemmän autoliikennettä ja ruuhkauttaa Haunistentien ja Raisiontien risteystä entisestään uusien tonttiliittymien myötä. Kaavan jatkosuunnittelussa pyritään tarkastelemaan mahdollisuuksia yhteisöllisyyden konseptien huomioimiselle tontin kehittämisessä. Tässäkin tapauksessa nykyiset sujuvat julkisen liikenteen yhteydet niin Raision keskustan, Myllyn ja Turun palveluille ovat avainasemassa.

Suunnittelualue on nykyiseltään osoitettu Y-8/s merkinnällä yleisen rakentamisen alueeksi ilman tarkempaa suojelun määrittelyä. Lukkarlan pihaympäristön rakennukset on rakennusperinnöllisesti merkittäviä Talonpoikaistaloja. Lukkarilan pihapiirin lisäksi alueella sijaitsee toinenkin asuinrakennus sekä niiden piharakennuksia. Aikaisemmassa kaavassa osoitettu kävely-yhteys Raisionjokivartta pitkin poistuu, koska Kuloisten risteys sillan kaavan edetessä havaittiin ettei turvallista ylitystä tai alikulkua ole mahdollista jokirantaan osoittaa.

Kaavahankkeen aikataulutavoitteena on, että:

- kaavaluonnos käsitellään syksyllä 2025
- kaavaehdotus käsitellään keväällä 2026
- kaava hyväksytään syksyllä 2026

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan luonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto:

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
2. hyväksyy kaavaluonnoksen: Uusilukkarla, asemakaavamuutoksen luonnos.
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös