

Nuorikkalan seisake

ASEMAKAAVAN MUUTOS

9. Kaupunginosa (Nuorikkala)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Vireilletulo 29.1.2025
Luonnos kaupunkikehitysjäostossa 2.10.2025

09:016

Tiivistelmä

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee 9. kaupunginosassa (Nuorikkala) noin 1,4 km etäisyydellä Raision keskustasta lounaaseen, Ystävyydenkadun varrella. Kaavamuutosalueelta on junaratayhteys Naantaliin, Uuteenkaupunkiin ja Turkuun. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,48 hehtaaria.

Väylävirasto on laatinut keväällä 2025 ratalain (110/2007) mukaisen ratasuunnitelman Raision Nuorikkalaan. Suunnitelman tavoitteena on mm. henkilöjunaliikenteen mahdollistaminen Turun ja Raision välillä. Seisakkeen suunnittelun yhteydessä on tutkittu myös saattoliikenteen ja liityntäpysäköinnin sijoittumista. Asemakaavamuutoksella tarkistetaan alueen asemakaavamerkintöjä vastaamaan suunniteltua toimintaa.

Asemakaavahankkeen nimi on **Nuorikkalan seisake** ja kaavatunnus AK 09:16.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Raision opaskartalla:



Laatija:

Raision kaupunki, Maankäyttö- ja asumispalvelut

raisio.fi/asuminen ja [ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus](https://raisio.fi/ymparisto) ja maankäyttö

Kaupunginarkkitehti

Emma Kaitaa

040 506 6947

Suunnitteluavustaja

Saana Takomo

040 617 3681

s-posti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

SISÄLLYS

Tiivistelmä	1
1. Yleistä	3
2. Suunnittelualue ja maanomistus.....	3
3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet.....	3
3.1. Nuorikkalan seisakkeen ratasuunnitelma ja aluesuunnitelma	3
3.2. Tavoitteet.....	4
4. Kaavatilanne	5
5. Vaikutusten arviointi.....	10
6. Osalliset	10
7. Kaavan valmistelu ja päätöksenteko	11
8. Tiedonsaanti, osallistuminen ja yhteystiedot	12

1. Yleistä

Tämä on alueidenkäyttölain 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 ja maanomistus

Kaava-alue sijaitsee 9. kaupunginosassa (Nuorikkala) noin 1,4 km etäisyydellä Raision keskustasta lounaaseen. Suunnittelualue on pinta-alaltaan n. 0,48 ha ja se rajautuu lännessä Ystävyydenkatuun, etelässä ja pohjoisessa asuinpientalokortteliin sekä idässä rautatiehen.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toteutettu pieni yleinen pysäköintialue. Eteläosassa on Alhaistentien kuuluvaa kevyenliikenteenreittiä, joka sukeltaa rautatien ja Raisionkaaren kadun alta Alhaisiin ja kohti Raision keskustaa. Muu alue on maastoltaan tasaista ja pääosin matalan kasvillisuuden peittämää.

Alue on kokonaisuudessaan Raision kaupungin omistuksissa.

3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

3.1. Nuorikkalan seisakkeen ratasuunnitelma ja aluesuunnitelma

Väylävirasto on laatinut ratalain (110/2007) mukaisen **ratasuunnitelman**: Raision uusi seisake, ratasuunnitelma. Hankkeessa suunniteltiin sekä kauko- että taajamajunaliikennettä palveleva seisake siten, että Raision uudella seisakkeella voidaan tulevaisuudessa liikennöidä henkilöjunilla. Tällä hetkellä rataosuudella kulkee vain tavarajunia. Sijainti Nuorikkalassa perustuu vuonna 2023 laadittuun esiselvitykseen.

Suunnitteluun sisältyi mm. uuden laiturin, liityntäpysäköinnin, seisakkeeseen liittyvien kulkuyhteyksien sekä näihin liittyvien varusteiden ja laitteiden suunnittelu ja tarvittavien sähkö- ja sähkörata- sekä turvalaitemuutosten suunnittelu. Laiturirakenteet sijoittuvat voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rautatiealueelle. Liityntäpysäköinti sijoittuu asemakaavamuuotosalueelle.

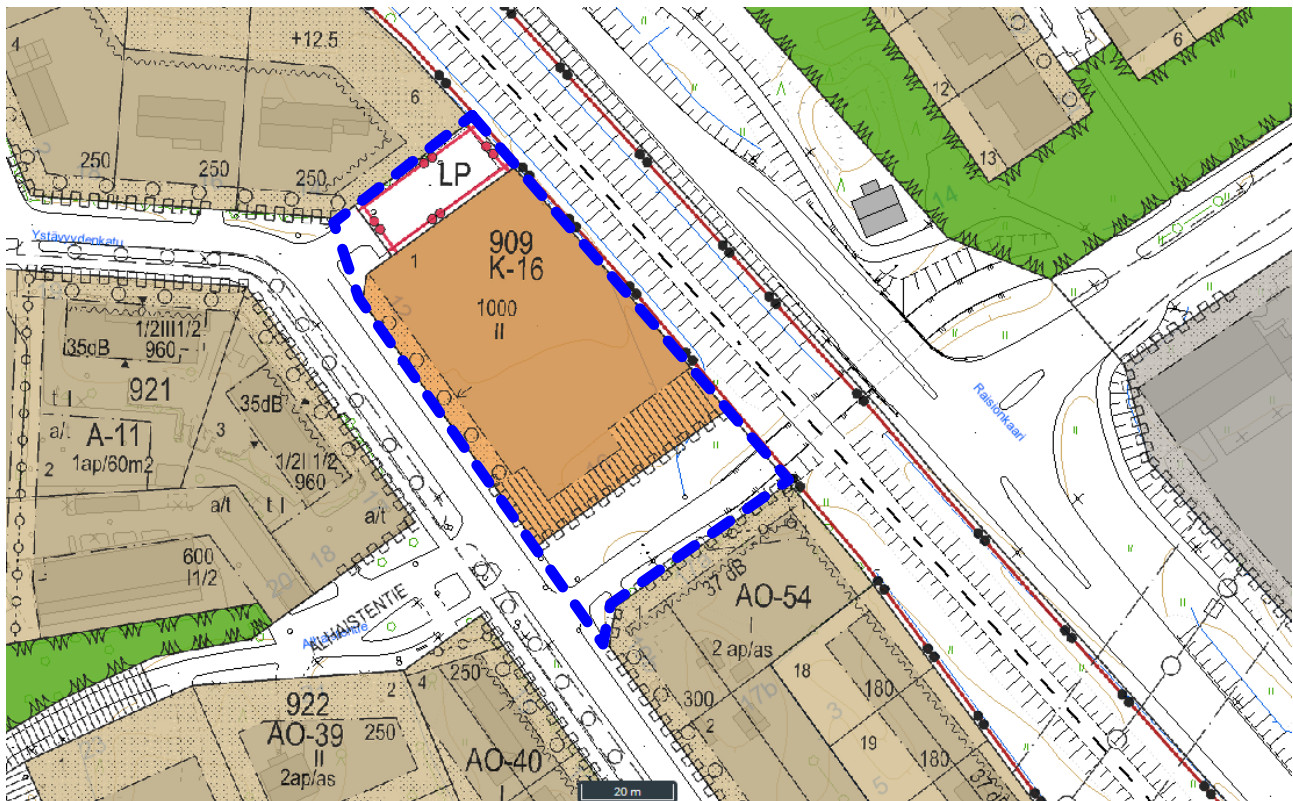
Suunnitelmaa on laadittu Väyläviraston ja Raision kaupungin yhteishankkeena. Raision seisakkeen ratasuunnitelma oli nähtävillä 6.3.-7.4.2025 Väyläviraston Valtion liikenneväylien suunnittelu - palvelussa. Nuorikkalan **rataseisakkeen aluesuunnitelmaehdotus** oli nähtävillä Raision kaupungintalolla ja kirjaston palvelupisteessä 19.3. - 2.4.2025 välisen ajan.

4. Kaavatilanne

Asemakaava

Alueella on voimassa Nuorikkala 1 -asemakaava vuodelta 1993 (kaavatunnus ak 09:04). Muutettavassa asemakaavassa alueella on yleisen pysäköinnin aluetta (LP), liike- ja toimistorakennusten aluetta (K-16) sekä Ystävyydenkadun ja Alhaistentien katualueita.

Ohessa on kuva asemakaavayhdistelmästä suunnittelualueen kohdalta.



K-16

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- 25 % rakennusoikeudesta on varattava rautatieliikennettä palvelevia lipunmyynti-, odotus-, toimisto-, varasto- yms. tiloja varten.
- Korttelialueelle saa rakentaa liike- ja toimistotilojen lisäksi niiden vaatimia tuotteen käsittely-, valmistus- ja varastotiloja.
- Ulkovarastointiin ja huoltoon käytettävät korttelialueen osat on näkösuojattava aidalla, katoksilla yms.
- Korttelialueelle on istutettava asemakaavan määräämän puurivin lisäksi pensaita ja vähintään yksi lehtipuu rakennusoikeuden 50 m² kohti. Istutukset on sijoitettava ryhmiin.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi liikekerrosalan 35 m², yksi toimisto-kerrosalan 50 m² ja yksi muun kerrosalan 70 m² kohti. Rautatieliikennettä palvelevia pysäköintipaikkoja on lisäksi rakennettava vähintään 20 kpl.

LP903/58

Yleinen pysäköintialue

- Alueen autopaikoista saa enintään 50 % osoittaa lukusarjan ilmoittamille tonteille.

907

Korttelin numero.

2

Tontin numero.

1000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

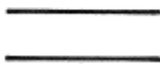
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Katu.



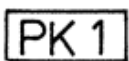
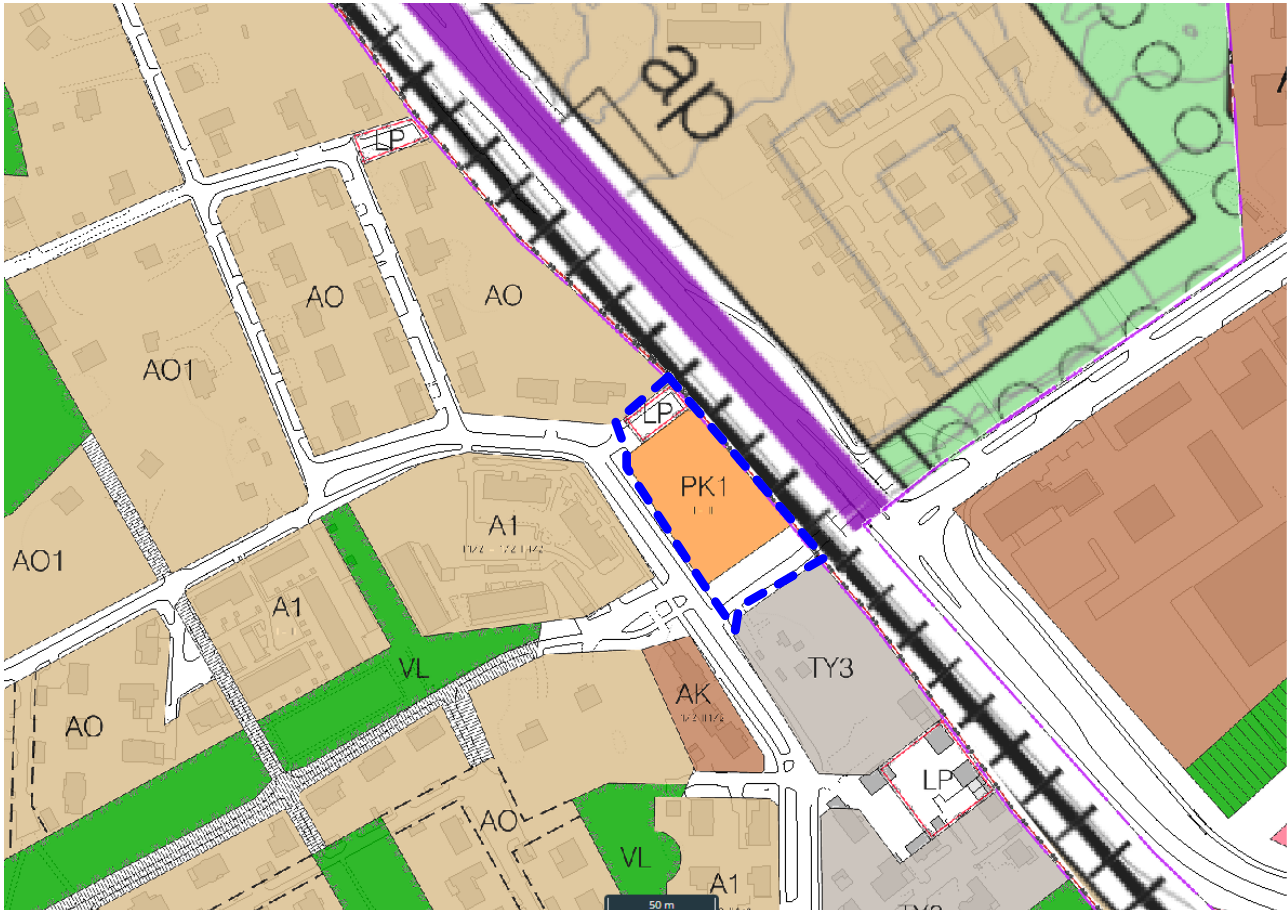
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

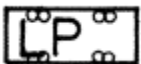
Yleiskaava

Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista. Alueella on voimassa Nuorikkalan osayleiskaava vuodelta 1995. Osayleiskaavassa suunnittelualue on määritelty yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla on varauduttava rautatien matkustajaliikennettä palvelevien tilojen toteuttamiseen (PK1), sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) ja katualuetta.



Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue

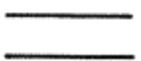
- Alueella on varauduttava rautatien matkustajaliikennettä palvelevien tilojen toteuttamiseen.



Yleinen pysäköintialue

1/2 II 1/2

Roomalainen luku osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä tai jäljessä osoittaa, kuin suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten ala- tai yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Katu

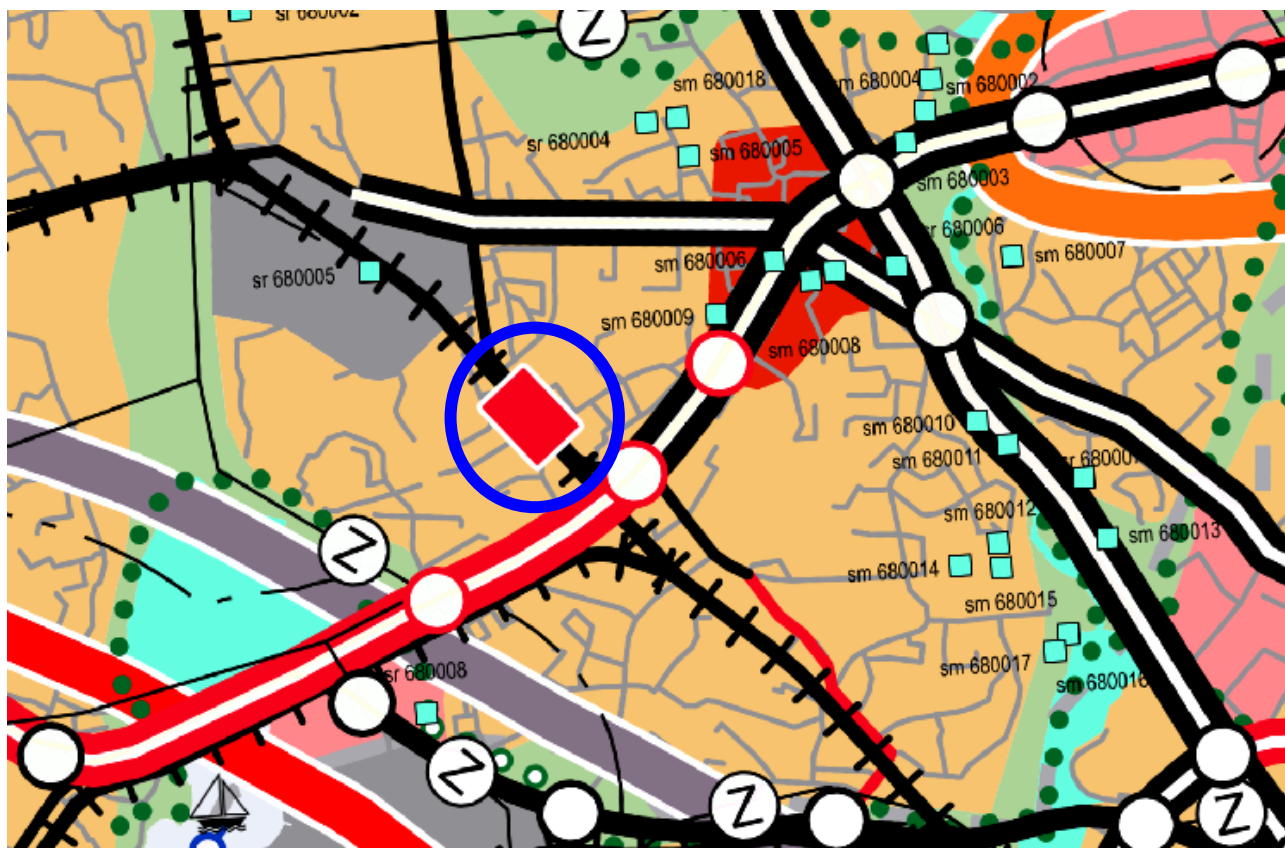
ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- A-, P-, K- ja T-alueille saa sijoittaa tarpeelliset virkistysalueet sekä liikenteen ja teknisen huollon vaatimat tilat.
- Rakennusten alapohjan vähimmäiskorkeusasema on +3.00.
- Ennen rakentamiseen ryhtymistä on kohdealueella suoritettava maaperätutkimus.
- Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttötöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman kaupunginhallituksen lupaa.
- Rakentamiseen tarkoitetut alueet on suunniteltava siten, että olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämiselle on edellytyksiä. Tarpeen mukaan kasvillisuutta on täydennettävä kasvupaikka-tyypin ja olevan kasvillisuuden antamin lähtökohdin.
- Rakentamisen edistymisen myötä tulee osayleiskaavan kaupunkirakennesuunnitelman pohjalta suorittaa maiseman hoitoon yms. liittyvät istutukset laadittavan yksityiskohtaisen suunnitelman mukaisesti.
- Eri toimintojen edellyttämät autojen pysäköintijärjestelyt on hoidettava maantasossa olevina ratkaisuin.
- Poikkeusluparakentaminen sallitaan vain, mikäli rakennus soveltuu osayleiskaavan periaatteisiin ja on liitettävissä kunnalliseen vesihuoltoon.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueidenkäytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Siinä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita ja alueiden käytön sekä yhdyskuntarakenteen periaatteita. Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmässä kaavoitettava alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella ja taajamatoimintojen alueella, jolla on olemassa olevan rautatien yhteyteen osoitettu uusi raideliikennepaikka.

Suunnittelualueen sijainti on merkitty alla olevalle maakuntakaavakartalle sinisellä ympyrällä.



RAUTATIE / UUSI RAUTATIE (TPLMK)
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava liikenneturvallisuuden kehittämiseen mm. tasoristeysturvallisuuden parantamisella.
ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (Salo-Lohja -ratalinjan vaihemaakuntakaava):

Radan ja ratalinjaan kohdistuvien teknisten ratkaisujen kuten tunneleiden suunnittelussa tulee huolehtia alueen luonnon, maiseman, kulttuuriperinnön, geologisten muodostumien ja pohjavesialueiden arvojen huomioon ottamisesta.

Radan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on teknisin ratkaisuin varmistettava, ettei merkittävästi heikennetä niitä luonnonarvoja, joiden perusteella Kiskonjoen latvavedet -alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

RAIDELIIKENNEPAIKKA / UUSI RAIDELIIKENNEPAIKKA (TPLMK)



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 laatuvaylät 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 taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

5. 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. Erilaisia vaikutuksia on selvitetty kattavasti jo ratasuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Kaavatyön edetessä työestetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta, joka sisältää vaikutusten arvioinnin.

6. 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, Varsinais-Suomen liitto, Väylävirasto eli Väylä (ent. Liikennevirasto), Varsinais-Suomen pelastuslaitos, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset.

7. Kaavan valmistelu ja päätöksenteko

Kaavanmuutoksen valmistelee kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa ja suunnitteluavustaja Saana Takomo kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista. Työhön osallistuvat toimialansa puitteissa elinvoima- ja kilpailukykytoimialan muut asiantuntijat.

Vireilletulo – alkuvuosi 2025

- Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa 29.01.2025.

Valmisteluvaihe - syksy 2025

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jota täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Kaavahankkeesta valmistellaan asemakaavaluonnos, jossa kuvataan alueen maankäytön muutoksia.

- 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 naapureita. Osallisilla on mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Ehdotusvaihe – alkuvuosi 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 (AKL 65 §; MRA 27 §).
- Nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja haltijoita
- Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot

Hyväksymisvaihe – alkuvuosi 2026

Kaavaehdotukseen ja selostukseen tehdään tarvittavat tarkistukset sekä laaditaan vastineet ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

- Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan
- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan kirjeitse vain, jos sitä on kirjallisesti pyytänyt ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana ja samalla ilmoittanut 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.

8. Tiedonsaanti, osallistuminen ja yhteystiedot

Parhaiten tietoa kaavahankkeesta saa kaavan valmistelijan kautta.

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 olost ja voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Nallinkatu 2) ja kaupungin verkkosivuilla (www.raisio.fi).

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti
Emma Kaitaa
040 506 6947
etunimi.sukunimi@raisio.fi

Suunnitteluavustaja
Saana Takomo
040 617 3681

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