raisio

KULOISTENNIITTY 2

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

6. KAUPUNGINOSA (KULOINEN)

KORTTELIT 6054, 6090 - 6094



Vireilletulo	27.3.2015
Tekninen lautakunta	4.5.2021
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

Kaavatunnus

06:037

RAISION KAUPUNKI | TEKNINEN KESKUS | MAANKÄYTTÖPALVELUT

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 3
1.1 Tunnistetiedot ... 3
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 3
Kaavan nimi ja tarkoitus ... 3
2 TIIVISTELMÄ ... 3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 3
2.2 Asemakaava ... 4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 4
3 LÄHTÖKOHDAT ... 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4
Alueen yleiskuvaus ... 4
Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt ... 4
Maanomistus ... 5
3.2 Suunnittelutilanne ... 5
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 5
Maakuntakaava ... 6
Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 ... 6
Raision yleiskaava 2020 ... 6
Asemakaava ... 6
Rakennusjärjestys ... 7
Pohjakartta ... 7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 7
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 7
4.2 Osalliset ja yhteistyö ... 8
Osalliset ... 8
Vireilletulo ... 8
Osallistuminen ja vuorovaikutus-menettelyt ... 8
Ehdotusvaihe ... 12
4.3 Asemakaavan tavoitteet, vaihto-ehdot ja niiden vaikutukset ... 12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 12
5.1 Kaavan rakenne ... 12
Mitoitus ... 12
Palvelut ... 13
5.2 Aluevaraukset ... 13
Korttelialueet ... 13
Muut alueet ... 13
5.3 Kaavan vaikutukset ... 13
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 13
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 13
Kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset ... 14
Taloudelliset vaikutukset ... 14
5.4 Ympäristön häiriötekijät ... 14
5.5 Kaavamerkinnät ja – määräykset ... 14
5.6 Nimistö ... 15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 16
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 16
6.2 Toteuttaminen ajoitus ja seuranta ... 16

Selostuksen liitteet

1.. Tilastolomake

2. Havainnekuva

3. Kortteliesimerkki (Rivitalot)

4. Kortteliesimerkki (Erillispientalot)

Erillisselvitykset:

1. Luontoselvitys (Enviro Oy)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA KOSKEE kiinteistöjä 412-1-639 (osa) ja 412-1-640 (osa).

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT 6. kaupunginosan (Kuloinen) korttelit 6090 - 6094 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 6. kaupunginosan (Kuloinen) korttelia 6054, sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

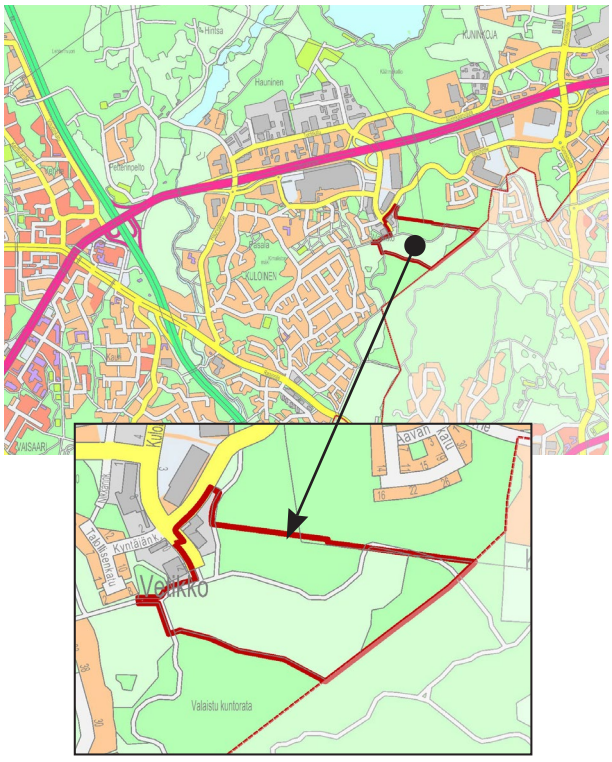
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT 6. kaupunginosan (Kuloinen) kortteli 6054, sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavatunnus on 06:037.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kuloisissa (6. kaupunginosa) Raision ja Turun raja-alueella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Kuloistentien yritystontit, metsäiset lähivirkistysalueet sekä Fingrid Oy:n voimalinja, kaakossa Turun raja ja lännessä Vetikonpolulta etelään johtava ulkoilureitti.



Alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Kuloistenniitty 2. Kaavatyö käynnistettiin laajemmalle alueelle. Kaavaluonnokseen sisältyi Kuloisten rakentamaton peltoalue sekä metsäalueita Kuloistentien päästä Satakunnantielle saakka. Ehdotusvaiheessa työ jaettiin kahdeksi erilliseksi kaavaksi: Kuloistenniitty 1 (alueen eteläosa) ja Kuloistenniitty 2 (alueen pohjoisosa).

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden pientaloalueen rakentaminen Raision yleiskaava 2020:n mukaisesti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaava on tullut vireille Raision kaavoituskatsauksessa 27.3.2015 (Raisio tiedottaa -lehden 2/2015 liite)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi tekniselle lautakunnalle 24.5.2016
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.12.2016
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 11.6.2019
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 20.6.2019 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosaineisto nähtävillä 20.6.-16.8.2019
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Kuloistenniityn kaava jaettiin kahdeksi erilliseksi hankkeeksi: Kuloistenniitty 1 (eteläosa) ja Kuloistenniitty 2 (pohjoisosa)
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 9.2.2021. Tekninen lautakunta päätti jättää asian pöydälle.
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 2.3.2021. Tekninen lautakunta päätti palauttaa asian uudelleenvalmisteluun päättämillään kommenteilla.
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 4.5.2021.
- Kuulutus ehdotusvaiheen julkisesta nähtävilläolosta (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, touko – kesäkuu 2021 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, syksy 2021 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, syksy 2021 (arvio)

- Kaava tulee voimaan kuulutuksella, loppuvuosi 2021 (arvio)

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,5 ha.

Asemakaavalla muodostuu rivitalopainotteinen tiivis pientaloalue sekä virkistysalueita. Kuloistentien katualuetta levennetään korttelin 6054 ja yleisen pysäköintialueen kohdalla kevyen liikenteen väylän rakentamista varten. Uuden asuinalueen ja jo rakennetun Pasalan asuinalueen välin jää pohjois-eteläsuuntainen virkistysalue.

Rakennusoikeutta on kaavalla osoitettu 21 610 k-m^2, josta uutta rakennusoikeutta on 18 560 k-m^2.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan vahvistumisen jälkeen, kunnallisteknisen valmiuden sallimassa aikataulussa. Yhdyskuntateknisten verkostojen toteutus on alustavasti ohjelmoitu vuodelle 2023.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava rajautuu pohjoisessa Kuloistentien päässä oleviin yritystontteihin. Kaavan suunnittelualueeseen sisältyy Kuloistentien itäpuolella sijaitseva liike- ja toimistorakennuskortteli, johon on rakennettu myymälärakennus (3013 k-m^2). Rakennuksessa toimivia yrityksiä ovat mm. Ideal Keittiöt, Tasalan Kaihdin ja juhlatarvikekauppa Confetti. Myymälärakennuksen piha-alue on asfaltoitua pysäköintialuetta.

Asemakaavassa suunniteltava uusi rakentaminen sijoittuu yritysalueen eteläpuolella olevalle peltoalueelle. Pelto on nykyisin viljelykäytössä. Maasto on lähes tasaista, mutta viettää hyvin loivasti länteen kohti ojaa. Kaava-alueeseen sisältyy peltoaluetta ympäröiviä mäkisiä metsäalueita, joissa on useita rakennettuja ulkoilureittejä sekä polkuverkostoa.

Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt

Suunnittelualuetta on käsitelty useissa selvityksissä:

- Raision kaupungin arvokkaat luonto- ja maisema-alueet. Raision kaupunki, Päivi Korkiamäki, Leena Lehtomaa, 1994.
- Luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain mukaiset luontokohteet Raisiossa. Luonto- ja maisematutkimus Lehtomaa, 1998
- Raision kaupungin lepakkokartoitus: kartoitusraportti. Yrjö Siivonen, 2/2003.
- Turun kaupungin liito-oravaselvitys keväällä 2008. Suomen luontotieto Oy, Jyrki Oja ja Satu Oja
- Raision raja-alueen luontoarvoja ja suunnittelussa huomioitavia luonnon muistomerkkejä. Ari Karhilahti, 30.6.2010
- Kuloisten raja-alueen luontoselvitys. Enviro Oy, Esa Lammi, 8.11.2013
- Kuloistenniityn asemakaava-alueen luontoselvitys. Enviro Oy, Esa Lammi, 10.1.2017
- Arkeologinen selvitys. Raision museo Harkko, Jari Näränen, 17.5.2017

Arkeologisen selvityksen (Raision museo Harkko, Jari Näränen, 17.5.2017) mukaan suunnittelualueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä. Selvityksessä on kuitenkin mainittu, että Kuloistentien päässä olevan laajanpeltoalueen itäosan pohjoissaarekkeessa on pellonpinnassa havaittavissa jonkin verran palanutta savea, savikuonaa ja kuonaa. Nämä saattavat viitata paikalla olevaan muinaisjäännökseen. Palanutta savea, savikuonaa ja kuonaa on alueella harvakseltaan ja mitään keskittymiä ei ole havaittavissa. Peltosaarekkeen laajuus on noin 1 h. Pelto on pääasiassa savea, mutta siinä on alueita, joissa peltoaines on selvästi hiekkapitoista. Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristön suojelukohteita.

Luontoselvityksiä on laadittu nyt vireillä olevaa kaavatyötä varten vuosina 2013 ja 2017 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy). Environ selvityksen pohjatietona on käytetty aiemmin laadittuja luontoselvityksiä, jotka on luetteloitu yllä. Kaavan varsinainen suunnittelualue on viljelykäytössä olevaa peltoa, eikä siellä siten ole luontoarvoja. Kaava-alueelle sijoittuvat luontoselvityksen osa-alueet 1 ja 2. Lisäksi kaava-alueeseen rajautuvat osa-alueet 3 ja 4.

Peltoalueen pohjoispuolinen alue (luontoselvityksen osa-alue 1): Peltoalueen pohjoisreunalla sijaitseva loivarinteinen mäki, jonka rinteillä on varttunutta tuoreen kankaan kuusi–koivusekametsää. Itäosassa kasvaa ylispuina myös mäntyjä. Kenttäkerroksen runsaimpia kasveja ovat mustikka, metsälauha ja metsätähti. Paikoin myös sananjalkaa, valkovuokkoa ja kieloa on runsaasti. Keskiosan kallionlaki on varttunutta, matalaa männikköä, jonka kasvillisuudessa vallitsevat karuille kallioalueille tyypilliset lajit: kanerva, kangasmaitikka, metsälauha, sei-

näsammal ja poronjäkälät. Osa-alueen pohjoisreunalla on sähkölinja. Linjan kohdalla on soistunut, ojitettu notkelma. Sen puustossa on runsaan kymmenen metrin korkuista mäntyä, koivua ja raitaa. Kasvilajistossa on metsäkortetta, lehtokortetta, isotalvikkia, puolukkaa, mustikkaa ja muita ruohokorville ja kangaskorville ominaisia kasvilajeja.

Alueelta on keväällä 2013 löytynyt liito-oravan jätöksiä. Luontoselvityksen johtopäätöksissä peltoalueen pohjoispuolinen metsä on rajattu liito-oravalle soveltuvaksi ympäristöksi.

Pellon itäpuolella sijaitseva kalliometsäalue (luontoselvityksen osa-alue 2) on ollut tehokkaassa metsätalouskäytössä. Pellonpuoleinen rinne on tiheää kymmenmetristä koivikkoa ja haavikkoa, jota on hiljattain harvennettu. Aluskasvillisuudessa on tyypillistä tuoreen kankaan lajistoa. Osa-alueen eteläreunalla on myös kuivahkoa kangasta. Varttunutta puustoa on säilynyt vain pohjoispään kallioharjanteella, jossa on harvaa viisimetristä männikköä. Kallio on laajalti jäkäläpeitteinen. Runsaimpia kasveja ovat puolukka, kanerva ja metsälauha. Myös variksenmarjaa, lampaannataa ja polku-saraa esiintyy. Kallion lakialue täyttää metsälain mukaisena erityisen tärkeän elinympäristön tunnusmerkit. Lakialue on pieni ja kasvillisuudeltaan vaatimaton, joten sitä ei ole tarpeen pitää merkittävänä luontokohteena.

Turun kaupungin liito-oravaselvityksessä (Turun kaupungin liito-oravaselvitys keväällä 2008, Suomen luontotieto Oy, 7/2009, Jyrki Oja ja Satu Oja) liito-oravalle soveltuva alue on rajattu edellä mainittua luontoselvitystä laajemmin. Selvityksessä Kuninkojan metsäalueen pohjoisreunasta, ulkoilureitin varrelta löytyi runsaasti liito-oravan jätöksiä. Alue ei ole mitenkään tyypillistä liito-oravan elinympäristöä, sillä havaintopaikka on lähes puhdasta keski-ikäistä kuusikkoa, jossa lehtipuita on niukasti. Havaintopaikka liittyy todennäköisesti kuitenkin Raision puolella havaittuun asuttuun liito-oravan elinpiiriin. Selvärajaiselta alueelta löytyi melko runsaasti liito-oravan talvisia jätöksiä. Jätösten määrän perusteella alueella asustaa luultavimmin yksi liito-oravayksilö, joka saattaa olla lisääntyvä naaras. Pohjoisessa liito-oravan elinpiiri rajautuu alueen sivuitse kulkevaan voimalinjaan ja etelässä peltoon. Alueelta ei kuitenkaan löydetty lajille sopivaa pesäkoloa, mutta osa kookkaista ylispuista oli vaikeasti havainnoitavia ja niissä mahdollisesti sijaitsevia tikankoloja ei välttämättä olisi löydetty. Alueella on lisäksi runsaasti oravan risupesiä, jotka todennäköisimmin ovat tällä alueella liito-oravan päivälepo- ja lisääntymispaikkoja. Liito-oravan elinpiirin eteläosassa, pellon reuna-alueella on lajille sopivaa haapaa ja muuta lehtipuuta riittävästi ravinnoksi. Lajin jätöksiä löytyi myös voimalinjan reunan lehtipuiden alta. Selvityksessä todetaan, että kohde on ympäristönsä puolesta optimaalista liito-oravan elinympäristöä ja kun alueelta on vielä metsäyhteys Turun puolella sijaitsevaan alueeseen, jossa havaittiin myös jätöksiä, täyttää kohde luonnonsuojelulain määritelmät suojeltavasta liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikasta. Alueen puustoa on sittemmin paikoitellen harvennettu. Kaavaluonnoksessa asuinkortteli ulottuu pieneltä osin metsäalueelle. Alueella suoritettiin 27.5.2020 katselmus (tekninen lautakunta, kaupunginarkkitehti Olli Arvola ja alueen luontoselvityksen laatinut Esa Lammi Enviro Oy:stä). Katselmuksessa asuinkortteliksi muuttuvalta alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta. Alueen puusto on nuorta tiheää taimikkoa, eikä kyseinen alue siten ole ympäristöltään liito-oravalle soveltuvaa.

Alueella ei nykyisellään ole haittaa liikennemelusta.

Suunnittelualueen pohjoisreunaan sijoittuu Fingrid Oy:n voimajohtolinja.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Raision kaupungin omistuksessa. Peltoalue on vuokrattu. Kuloistentien itäpuolella sijaitsevan liikekorttelin omistaa Sport-Marketing Oy. Kaavatyön yhteydessä ei tarvita maankäyttösopimuksia

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Tavoitteilla pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

Tavoitteissa edellytetään Kuloistenniityn suunnitteluun liittyen mm. seuraavaa

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

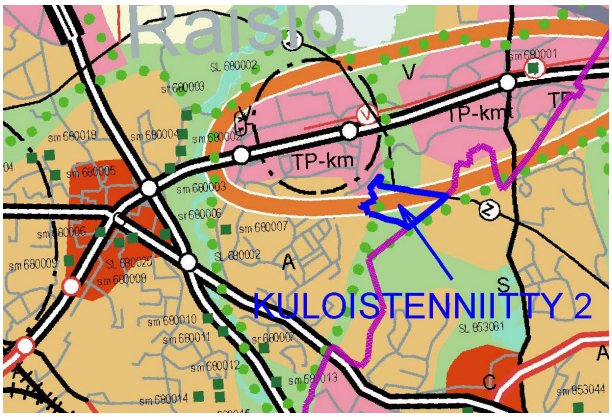
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja se on määrätty voimaan 27.8.2018. Maakuntakaavoissa alue on virkistysaluetta (V). Alueelle sijoittuu ulkoilureitit, joiden sijainti tulee osoittaa tarkemmassa maankäytön suunnittelussa.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava on vireillä. Ensimmäinen kaavaehdotus on ollut lausunnoilla keväällä 2020. Valmisteluaineistossa Kuloistenniityn alueelle ei ole esitetty muutoksia.

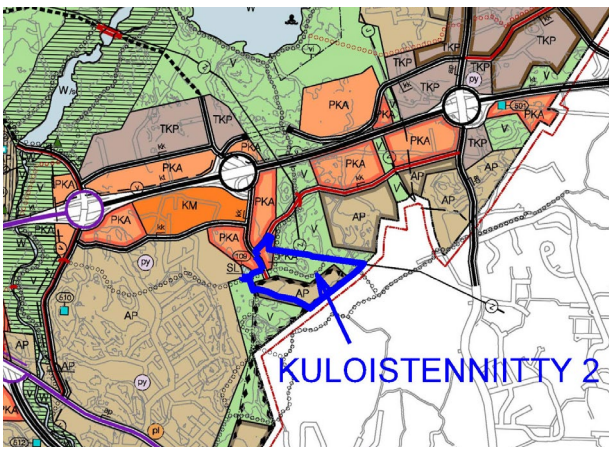
Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Vuonna 2012 valmistuneessa Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue kuuluu alueeseen 33: Vetikko-Kuninkoja, uusi tiivis pientaloalue. Rakennemallin mitoitus on 300 uutta asukasta, aluetehokkuus keskimäärin 0,2 ja kerrosalan lisäys 15 000 k-m^2.

Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan, jonka tavoitevuosi on 2020.

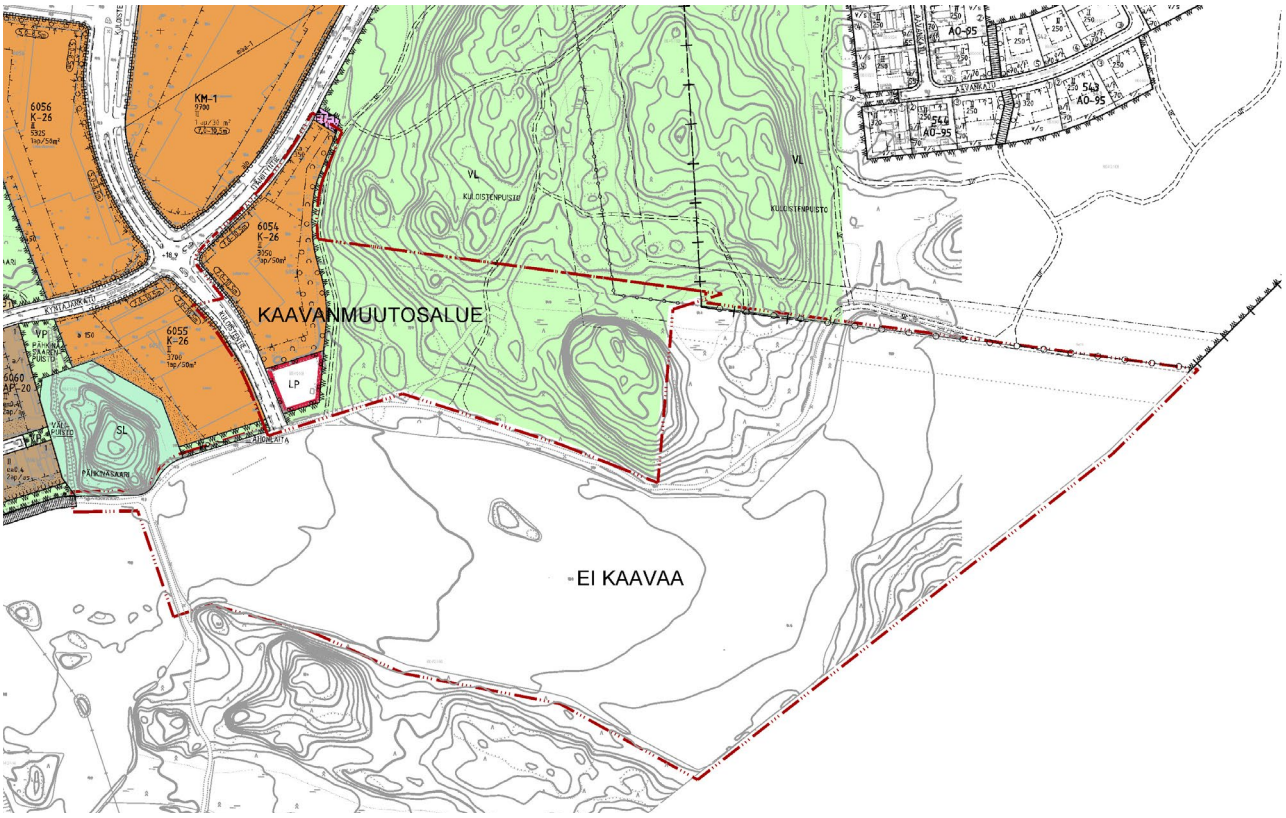
Suunnittelualue on Raision yleiskaavassa merkitty ja asuinpientalovaltaiseksi alueeksi (AP) ja virkistys- ja viheralueeksi (V).



Ote Raision yleiskaavasta 2020

Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa (Kuloistentien itäpuolella) on voimassa Etelä-Haunisten



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

asemakaavan muutos (hyv. 2001, kaavatunnus 06:024). Siinä alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-26), yleistä pysäköintialuetta (LP) ja lähivirkistysaluetta (VL). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella rakennusoikeus on 3050 k-m^2 ja lisäksi 350 km^2 autosuojia varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 50 k-m^2. Rakennuksen kellariin saa sijoittaa autopaikkoja. Suurin sallittu kerrosluku on II. Itäniityntien ja Kuloistentien varressa rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan rajaan ja julkisivun sallittu korkeus on 7-10.5 metriä. Rakennuksissa tulee olla tasakatto. Julkisivuverhouksena on käytettävä punatiiltä, lasia ja / tai punatiilen värisävyyn sopivaa metallilevyä. Paikoitusalueella jokaista kuutta autopaikkaa kohti on istutettava vähintään yksi puu. Autopaikat on jäsennöitävä ryhmiin istutuskaistoin. Tontin itä- ja eteläsivuille on kehitettävä puista ja pensaista reunavyöhyke. Korttelialueen rakennuksiin tulee voida sijoittaa kaukolämpö- ja puhelinverkostojen sekä alueellisen sähköverkoston kiinteistömuuntamon vaatimia teknisiä tiloja. Korttelialueella saa varastoida vähintään 2 metriä korkealla aidatulla alueella.

Lähivirkistysalueelle sijoittuu ohjeellisia ulkoilureittejä sekä johtovaraus.

Muu osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta.

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta on Raision kaupungin mittauspalveluiden laatima. Pohjakartta täyttää JHS 185 suositukset.

Raision kaupunki siirtyy N2000 –korkeusjärjestelmään 1.1.2016. Korkeuskäyrien luonnin lähtöaineistona on käytetty korkeusmallia, jonka ruutukoko on 2 m x 2 m ja korkeustiedon tarkkuus 0,3 metriä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen suunnittelutyö on käynnistynyt jo 1990 - luvulla. Osalle aluetta on laadittu osayleiskaavatasoisia suunnitelmia, osa alueesta on edennyt asemakaavaehdotusvaiheeseen asti. Alueelta on laadittu vuosien aikana useita luontoon, liikenteeseen ja muuhun ympäristöön liittyviä selvityksiä, joita on tämän kaavatyön aikana päivitetty. Tämä kaavatyö on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 27.3.2015 (Raisio Tiedottaa –lehden 2/2015 liite). Kaavatyö käyn-

nistyi yhteisenä hankkeena Turun kaupungin kanssa ja molempien kaupunkien osallistumis- ja arviointisuunnitelmat käsiteltiin kummankin kaupungin omissa lautakunnissa 24.5.2016.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

Osalliset

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

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin viranomaiset eri hallintokunnissa, muut alueella toimivat viranomaiset ja hallintokunnat, Turun kaupunki, alueen kunnallistekniset toimijat sekä kansalaisjärjestöt ja yhdistykset. Osalliseksi voi myös ilmoittautua.

Kaavan ja kaavanmuutoksen valmistelevat Raision kaupungin kaavoitushenkilöstö. Kaavaa valmistelevat kaupunginarkkitehti Olli Arvola, toimistoarkkitehti Paula Aantaa (luonnosvaihe), toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski (ehdotusvaihe), ja suunnitteluavustaja Eija Elo kaupungin maankäyttöpalveluista. Työhön osallistuvat toimialansa puitteissa teknisen keskuksen muut asiantuntijat.

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa, Raisio Tiedottaa lehden numerossa 2/2015.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 24.5.2019 sekä postitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen. Ilmoitus luonnosvaiheen nähtävilläolosta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen naapureille.

Luonnosvaihe

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 20.6.-16.8.2019. Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavan myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan uusia puistomuuntamoita. Niiden ehdotetut sijaintipaikat on esitetty lausunnon liitteessä. Muuntamot ovat Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä puistomuuntamoita. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot toteuttaa Caruna Oy, mutta kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Yhtiö toivoo mahdollisuutta antaa lausunto vielä kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine: Kaavaehdotukseen on merkitty kaksi rakennusalaa muuntamoille. Niiden paikoista on neuvoteltu sähköpostitse Caruna Oy:n kanssa. Kaavaehdotuksesta lähetetään lausuntopyyntö Caruna Oy:lle.

Fingrid Oy totesi tavoitteekseen päivittää alueen pohjoisosassa sijaitsevan voimajohtoalueen rakennusrajoitusalueen 28 metristä 48 metriin, mikä tulee huomioida suunnittelussa. Yhtiö muistuttaa myös yleisesti, että kaavoituksen täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteyksienylläpito ja kehittäminen. Lisäksi yhtiö listasi lausunnossaan yleisesti asioita, jotka on otettava huomioon maankäytön suunnittelussa. Fingrid Oy pyysi lähettämään heille tiedon kaavan etenemisestä.

Vastine: Kaavaluonnoksessa korttelinrajan etäisyys voimajohdon keskilinjasta oli 24 metriä, mikä on yhtiön tavoitteen mukaista. Kaavaehdotuksesta lähetetään lausuntopyyntö Fingrid Oy:lle.

Varsinais-Suomen ELY -keskus ei antanut luonnokseen lausuntoa, mutta totesi kommenttina seuraavaa:

Asuinalueet

Asemakaavoitusta ohjaa Raision yleiskaava, jossa suunnittelualue on AP-aluetta sekä V-aluetta. Luonnoksessa on kaksi kaava-aluetta; eteläinen ja pohjoinen. Eteläistä osaa on suunniteltu osin kerrostaloalueeksi, jota on perusteltu mm. sijainnilla joukkoliikenneakselin varrella. Tehokkaampi rakentaminen onkin siitä näkökulmasta oikea ratkaisu.

Virkistysalueet

Kaavoituksessa on vielä syytä perustella poikkeaminen yleiskaavan V-alueesta sekä huomioida virkistysalueen liittyminen laajempaan maakuntakaavassa Turun ja Raision rajalle osoitettuun virkistysalueeseen. Maakuntakaavan mukaisen ulkoilureitin toteutuminen tulee varmistaa. Turussa laadittavana oleva yleiskaavan tarkistus on syytä huomioida.

Liikenne

Risteysjärjestely Satakunnantiellä Turun ja Raision rajalla edellyttää liikenteellistä suunnittelua yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Raisiontien/Satakunnantien pohjoispuolista kävely- ja

pyöräilyreittiä on syytä selkeyttää nykyisestä. Esittelytekstissä mainittua mahdollisuutta toteuttaa tulevaisuudessa vielä katuyhteys Satakunnantieltä Kuloistentielle on hyvä käsitellä kaavan yhteydessä tarkemmin.

Luonnonsuojelu

- Kaavaa varten laadittu vuoden 2017 luontoselvitys on lähtökohtaisesti ajantasainen, mutta kaavoituksessa on syytä listata ja ottaa huomioon muutkin alueella tehdyt luontoselvitykset.
- Em. selvitys päivitti alun perin vuoden 2013 saman konsultin laatiman luontoselvityksen.
- Vuonna 2010 on tehty selvitys: Raision raja-alueen luontoarvoja ja suunnittelussa huomioitavia luonnon muistomerkkejä.
- Vuoden 2019 keväällä paikalliset asukkaat olivat koostaneet kartta-aineistoa alueen luontoarvoista. Sen lähetteessä oli viitattu myös luontokartoittajaan eli tältä pohjalta kokoamisessa on lähtökohtaisesti ollut mukana asiantuntemusta. Selvityksen voi pyytää ELYn luonnonsuojeluyksiköltä, mikäli ei ole toimitettu Raisioon.
- Ko. aineiston mukaan alueella esiintyy (rakennettavan alueen rajalla) mm. lahokaviosammal, joka on uhanlainen ja erityisesti suojeltava laji.
- Lähtökohtaisesti rakentaminen ei näytä ulottuvan ko. luontoarvojen kannalta keskeisille alueille, mutta em. arvot on syytä joka tapauksessa arvioida siitä näkökulmasta, aiheuttaako asutuksen lisääntyminen vaikutuksia / uhkatekijöitä ja miten niitä voisi puskuroida.
- Kaupunki voinee pyytää asemakaavan luontoselvityksen laatineen konsultin arviota ko. aineiston lisätietojen huomioinnista luontoselvityksen sisältöön ja kaavaan vaikutuksiin.

V*astine*: Kaavaselostukseen on lisätty tiedot alueelle laadituista selvityksistä. Lahokaviosammal-esiintymän tiedot on pyydetty Turun kaupungilta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Esiintymät sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella Turun kaupungin omistamalla alueella. Kaavaehdotuksessa uudet polkuyhteydet asuinalueelta ulkoilureiteille linjattu siten, että kulkeminen ei ohjaudu lahokaviosammaleen esiintymille. Maakuntakaavan mukaisen virkistysreitin sujuva linjaus on huomioitu kaavaehdotuksen kevyen liikenteen yhteyksissä. Muut lausunnossa esitetyt asiat kohdistuvat Kuloistenniityn eteläosan alueelle, ja ne käsitellään Kuloistenniitty 1:n kaavaehdotuksen yhteydessä.

Turun kaupunki pitää hyvänä, että maankäyttöä tehostetaan Satakunnantien varren joukkoliikennekäytävän varrella. Se vahvistaa alueella toimivan tehokkaan joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia. Autopaikkanormia (1ap/85 k-m^2) olisi syytä joukkoliikenneakselin varrella väljentää. Samalla asumisviihtyisyys paranisi maantasoparkkikenttien pienentyessä. Kaavoittamisen yhteydessä tulee jatkossakin huolehtia, että olemassa olevat viheryhteydet ja virkistysreitit säilyvät. Asemakaava-alueen eteläkulmassa kulkee Raisiontien-Satakunnantien pohjoispuolinen yhtenäinen Raision ja Turun keskustojen välinen seudullinen pyöräily-yhteys, jonka palvelutasoa ei saa kaavaratkaisulla huonontaa. Mikäli uusi asemakaava aiheuttaa muutoksia em. pyöräily-yhteyteen, tulee kaavoituksen yhteydessä selvittää, kuinka yhteys järjestetään siten, että sen laatutaso pystytään säilyttämään.

Asemakaavaluonnoksessa on uuden kaava-alueen katuyhteys sijoitettu osoitteissa Satakunnantie 162 ja 164 sijaitsevien tonttien liittymän kanssa kohdakkain. Mikäli kaava-alueen liittymä tullaan rakentamisvaiheessa tai myöhemmin varustamaan liikennevalo-ohjauksella, ei liittymän sijoituskohta Satakunnantiellä ole välttämättä paras mahdollinen. Kaavan liikenteellisissä selvityksissä tulee tarkastella vaihtoehtoisia sijainteja uudelle liittymälle sekä sen vaihtoehtoisia liikenteellisiä järjestelyjä.

Uudet rakennettavat alueet lisäävät veden määrää Vetikonojassa ja tulvariski kasvaa. Hulevedet ovat aiheuttaneet haittoja Satakunnantien alituksen jälkeen ja alueella on tunnistettu hulevesien pidätystarve. Alueellisessa hulevesisuunnitelmassa on osoitettu asemakaavamuutosalueelle toimenpiteitä ja ehdotukset yleiskaavamerkinnöiksi: ojauoma tulee säilyttää avoimena ja sen ympärille tulee varata tilaa viivytykselle/ tulvan hallinnalle. Alueellisen hulevesisuunnitelman suositukset tulee ottaa huomioon. Pyörätien sijoittamista erittäin lähelle helposti sortuvaa ojan reunaa tulisi tarkastella uudelleen, jotta ojaa ei jatkossakaan tarvitse laittaa putkeen.

Satakunnantien äärelle syntyy padottava kohta vesien mennessä tien alittavaan putkeen, joten myös sinne tarvitaan riittävästi tilaa.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa suunniteltu rivitaloalue ulottuu itäreunastaan metsän puolelle. Suunnitellun asuinalueen pohjoispuoleinen liito-oravan elinpiiri jatkuu kuitenkin kohti itää Turun puolelle kyseisen suunnitellun rivitaloalueen metsäalueen/kalliomäen ylitse (Turun kaupungin liito-oravaselvitys, 2008). Liito-oravan elinpiirin muodostama kokonaisuus on luultavasti jäänyt uudemmissa luontoselvi-

tyksissä tunnistamatta, koska niiden selvitysalue ei ole ulottunut Turun puolelle elinpiirin itäosiin saakka. Elinpiirin keskiosissa oleva metsäinen alue/kalliomäki on puustoltaan hieman epätyypillinen, mikä on vaikeuttanut tunnistamista. Tästä huolimatta elinpiiri tulisi huomioida kokonaisuutena ja asuinaluetta tulisi typistää näiltä osin.

Suunniteltu rivitaloalue muuttaa väkisin jonkin verran ympäröivien metsäalueiden ominaisuuksia. Olisi kuitenkin tärkeää, että vaikutukset ympäröivän metsäalueen luonteeseen pyrittäisiin pitämään mahdollisimman pienenä esim. ohjaamalla asukkaiden kulkua läheisille ulkoilureiteille kohdista, joista kulusta ei aiheudu haittaa. Rivitaloalueen eteläpuolella on todettu lahokaviosammaleen esiintymä. Lahokaviosammal on luontodirektiivin liitteen II laji, joka nauttii Euroopan unionin tiukkaa suojelua. Se on luokiteltu äärimmäisen uhanalaiseksi (CR), ja se on luonnonsuojelulain mukainen rauhoitettu, uhanalainen ja erityisesti suojeltava laji.

Vastine: Lahokaviosammal-esiintymän tiedot on pyydetty Turun kaupungilta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Uudet kulkuyhteydet virkistysreiteille on suunniteltu siten, että kulku ei ohjaudu lahokaviosammalesiintymille. Maakuntakaavan mukainen virkistysreitti toteutuu yhtenäisinä ja sujuvina kevyen liikenteen reitteinä, jotka on merkitty kaavaan. Alueen itäosassa uusi asuinalue ulottuu pieneltä osin metsäalueelle. Ympäristön soveltuvuudesta liito-oravalle on pidetty katselmus 27.5.2020 yhteistyössä alueen luontoselvityksen laatineen Enviro Oy:n (Esa Lammi) kanssa. Alue on nuorta tiheää taimikkoa, eikä siellä ole liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä tai havaintoja liito-oravasta. Muilta osin lausunto kohdistuu Kuloistenniityn eteläosan asemakaava-alueelle, ja ne käsitellään Kuloistenniitty 1:n kaavaehdotuksen yhteydessä.

Raision Vesi Oy toteaa lausuntonaan Kuloistenniityn eteläisen osan kaavaluonnoksesta, että olemassa olevan ojan uoman muuttaminen vaatisi ennen kaavan hyväksymistä lisätarkasteluja, ettei muutos aiheuta hulevesien padottamista. Lisäksi Raision Vesi Oy esittää, että kaavassa määriteltäisiin selkeät sijoituspaikat katualueelta sekä kaapeleille että vesihuollolle. Tällä vältyttäisiin ongelmilta rakentamisvaiheessa sekä tulevissa korjausurakoissa.

Vastine: Lausunto käsitellään Kuloistenniitty 1:n kaavaehdotuksen yhteydessä.

Raisio Seura ry esittää mielipiteessään kaavaluonnoksen eteläosan osalta: Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten esitetty rakentamistehokkuus on perusteltu. Alueen pohjoisimmastakin osasta on lyhyt kävelymatka Raisiontien varteen. Päiväkodin lisäksi tulisi sallia pienimuotoisen liiketilan (elintarvikekioski, -myymälä ja/tai kahvio) sijoittaminen Raisiontien varteen joko asuinrakennuksen pohjakerrokseen tai erilliseen siipirakennukseen, koska alueen asukasluku tulee olemaan vanhoine omakotialueineen pitkälle toista tuhatta. Alueen hulevesien johtamista puistossa kulkevaan puroon pitäisi tutkia. Kaavaluonnos vaikuttaa yksiselitteiseltä. Tehokkuutta voisi nostaa Raisiontien läheisyydessä ja etäämmälle sijoittaa esimerkiksi rivitaloaluetta, jotta vältyttäisiin yksipuoliselta asunto- ja asukasjakaumalta.

Kaavaluonnoksen pohjoisosan osalta Raisio Seura ry toteaa: Suunniteltu pientaloalue puskee ehdotetun luonnonsuojelualueen sisään. Alue tosin on vuonna 2007 hyväksytyn yleiskaava 2020 mukainen ja ehdotetun luonnonsuojelualueen ulkopuolella. Rakennusaluetta voisi ulottaa pidemmälle Kuloistentien jatkeen länsipuolella olevalle peltoalueelle, jolloin suojelualueen keskelle jäisi hoidettua viljapeltoa, joka sopisi hyvin suojelualueen naapuriksi. Kaavaluonnoksessa esitetyn liikenneympyrän sijainti ja tarkoitus? Näyttää siltä kuin tieyhteyttä olisi tarkoitus jatkaa ehdotetun suojelualueen lävitse, mahdollisesti kerrostaloalueen keskeltä Raisiontielle? Mikäli tieyhteyteen varaudutaan sen pitäisi sivuta suojelualuetta sekä sijaita eteläisen alueen itä- ja kaakkoisreunalla.

Vastine: Mälikkälä-Kuninkoja alueen hakemisesta luonnonsuojelualueeksi on tehty kuntalaisaloite. Aloitteeseen annetun vastauksen (KVA 8.6.2020 § 56) mukaan sekä luonto- että virkistysarvot pystytään turvaamaan normaalissa asemakaavakäsittelyssä ja erillistä luonnonsuojelustatusta ei tarvita. Alueen määrittäminen viralliseksi luonnonsuojelualueeksi mm. saattaisi rajoittaa alueen virkistyskäyttöä. Kaavaehdotuksessa rakentamisen sijoittuu Raision yleiskaava 2020 mukaisesti. Tällöin suunnittelualueen ja Pasalan jo rakennetun alueen väliin jää virkistysalue, joka jatkuu yhtenäisenä Satakunnantielle asti. Kiertoliittymä mahdollistaa autojen kääntymisen takaisin Kuloistentielle, mikä vähentää itään johtavan uuden asuntokadun liikennemääriä. Kiertoliittymän yhteyteen sijoittuu yleinen pysäköintialue ulkoilureittien pysäköintiä varten. Pysäköinti on tällöin helposti saavutettavissa ja opastettavissa. Mikäli pohditaan uutta katuyhteyttä Raisiontielle, on kiertoliittymä luonteva liittymispaikka sille. Eteläosasta esitetyt mielipiteet käsitellään Kuloistenniitty 1 asemakaavan kaavaehdotuksen yhteydessä.

Raisionjokilaakson luonnonsuojeluyhdistys ry ja Suomen luonnonsuojeluliiton Varsinais-Suo-

men piiri ry pitävät kaavaluonnosta rakentamistehokkuudeltaan alueen ympäristöön ja luontoon liian suurena. Yhdistykset ehdottavat vaihtoehtoisen kaavaluonnoksen laatimista, jossa rakentaminen luonnoltaan herkälle alueelle on vähäisempää. Vaikka metsäalueille rakentamisesta on kaavaluonnoksessa luovuttu ja rakentaminen on osoitettu pelloille, rakentamisen seurauksena ympäröivien metsäalueiden kulutus tulee asukasmäärän kasvun johdosta lisääntymään. Virkistyskäyttö kuluttaa kasvillisuutta ja maaperää ulkoilureittien ulkopuolella sekä häiritsee lintuja ja muita eläimiä. Kaava-alue myös supistaa ja katkaisee viheryhteyksiä. Kasvava asukasmäärä tulee lisäämään alueen liikennettä, mukaan lukien lisääntyvä yksityisautoilu. Alueen metsät ovat monipuolisia ja puusto on osin vanhaa – lahopuuta on runsaasti. Metsissä esiintyy myös rauhoitettu ja luonnonsuojelulain 47§ mukaisesti erityisesti suojeltava ja erittäin uhanalainen laji lahokaviosammal. Siellä on aikaisemmin tavattu myös liito-orava. Linnustosta alueella esiintyvät mm. lehtopöllö, idänuunilintu, kanahaukka, töyhtötiainen, pikkusieppo ja talviaikaan pohjantikka, mitkä ilmentävät alueen metsien luontoarvoja, vanhaa puustoa ja lahopuun määrää. Lähialueen luontoarvot on tuotu esille jo aluetta koskevassa Mälikkälan-Kuninkojan metsäaluetta koskevassa kansalaisaloitteessa (2018) ja perustettavaksi ehdotettujen luonnonsuojelualueiden suojeluperusteissa. Ehdotettu luonnonsuojelualue sijaitsee pääosin Turun puolella, mutta yhdistykset katsovat, että Raision puolella sijaitseva osa ehdotusta luonnonsuojelualueesta tulisi myös merkitä kaavaan. Raision Myllyn suuntaan Kuloistentielle Satakunnantieltä ulottuva suunniteltu tieyhteysvaraus on ympäristön kannalta kielteinen, eikä tieyhteyttä tulee kaavassa osoittaa. Pohjoisosan pellon rakentamisesta on luovuttava, koska se jäisi ehdotetun luonnonsuojelualueen rajauksen sisälle. Eteläosan kaavan rakentamistehokuutta tulee keventää ja uusien tieyhteyksiä poistaa tai vähentää. Kevennetty rakentaminen tulisi sijoittaa nykyisten tieyhteyksien varteen. Satakunnantielle suunniteltu pikaraitiotielinjaus on kannatettava. Vesiympäristöt ja ojanvarsi tulee huomioida ja säästää avonaisena. Tarvittaessa vesiympäristöä voidaan ennallistaa ja kunnostaa. Tämä myös palvelee hulevesien käsittelyä.

Vastine: Eteläosasta esitetyt mielipiteet käsitellään Kuloistenniitty 1 asemakaavan kaavaehdotuksen yhteydessä. Muilta osin mielipiteessä esitetyt asiat ovat samoja kuin Raisio seura ry:n, ELY-keskuksen ja Turun kaupungin mielipiteissä ja lausunnoissa (ks. em. vastineet).

Viisi Pakkaajankujalla asuvaa yksityishenkilöä ovat jättäneet mielipiteen, jossa he ilmaisevat huolensa kaavaluonnoksen kevyenliikenteen reitin yhdistämisestä Hepo-ojanraittiin ja sitä kautta Hepokankareen alueeseen. Pakkaajankujan pää Hepo-ojanraitin puolella on jo nykyisellään kapea ja kapeni entisestää uuden asfaltoinnin myötä. Ulosajo näiltä Pakkaajankujan pään tonteilta vaatii rajoittuneen näkyvyyden vuoksi jo nykyisellään erityistä tarkkaavaisuutta sivuilta tulevan kevyen liikenteen suhteen. Uusi asuntorakentaminen lisää kevyen liikenteen määrää ja vaaratilanteiden mahdollisuutta. Huonon näkyvyyden lisäksi onnettomuusriskiä lisää talvella pimeys ja lumi sekä Pakkaajankujan kaltevuus Hepo-ojanraittia kohti tultaessa, jolloin vauhti pyörällä voi kohota tässä hyvinkin suureksi. Suunnitelmaan tulisi sisältyä hidaste / ajoeste (esim. kiertoaita) Pakkaajankujan päätyyn. Lisäksi Louhimontien nykyinen käyttö kevyen liikenteen väylänä ei kestä enää yhtään lisäkuormitusta. Jo nykyisellään Louhimontiellä syntyy päivittäin vaarallisia läheltä-piti-tilanteita, kun tietä käytetään kävely- ja pyörätienä Turku-Pasala-Turku reitillä ilman hyviä kevyen liikenteen käytössääntöjä. (Mielipidettä on tiivistetty)

Vastine: Mielipide käsitellään Kuloistenniitty 1 kaavaehdotuksen yhteydessä.

Yhteenveto mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tehdyistä kaavan kehittämistoimenpiteistä:

- Kaavaselostukseen on täydennetty luettelo alueelle laadituista selvityksistä.
- Lisätty rakennusaloin varaukset kahdelle muuntamolle.
- Alueellisen leikkipaikan varaus on siirretty peltoalueella olevan kalliokohouman juurelle, jolloin kalliokohouma ei sijoitu rakennettavalle alueelle vaan se voidaan säilyttää.
- Ulkoilureittien pysäköintiin on varattu yleinen pysäköintialue kiertoliittymän läheisyyteen. Tällä varaudutaan siihen, että nykyinen Kuloistentien varressa oleva yleinen pysäköintialue voidaan mahdollisesti myöhemmin liittää osaksi korttelia 6054.
- Kulkuyhteydet ulkoilureiteille on suunniteltu siten, että kulku ei ohjaudu lahokaviosammaleen esiintymisalueille.
- Kaava-aluetta on laajennettu pohjoisen suuntaan, siten, että luontoselvityksen mukainen liito-oravalle soveltuva alue sisältyy kaava-alueeseen. Liito-oravalle soveltuva ympäristö on huomioitu suojelumääräyksin.
- Suunnitelmaa, kaavamääräyksiä ja –merkintöjä on tarkennettu. Suunnitelmassa on tutkittu tarkemmin alueen toteutettavuutta (asuntokohtainen py-

säköinti keskitetyn pysäköinnin sijaan) ja rakentamistapaa (mallikorttelit).

Ehdotusvaihe

- Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli teknisessä lautakunnassa 9.2.2021. Tekninen lautakunta päätti jättää asian pöydälle.
- Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli teknisessä lautakunnassa 2.3.2021. Tekninen lautakunta päätti palauttaa asian uudelleenvalmisteluun päättämillään kommenteilla. Lautakunnan usean äänestyksen jälkeen päättämät muutokset löytyvät 2.3.2021 pidetyn kokouksen pöytäkirjan pykälästä 26§.

4.3 Asemakaavan tavoitteet, vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavatyön alkuvaiheessa tavoitteeksi asetettiin uuden asuinalueen rakentuminen Raision yleiskaavan mukaisesti Kuloistenniityn peltoalueelle. Alue tukeutuu Raisiontien/Satakunnantien varteen, seudullisen joukkoliikenneakselin vaikutusalueelle. Kaavatyö käynnistyi yhteisenä hankkeena Turun kaupungin kanssa ja molempien kaupunkien osallistumis- ja arviointisuunnitelmat käsiteltiin kummankin kaupungin omissa lautakunnissa 24.5.2016.

Luonnosvaiheessa kaava-alue käsitti suunnittelualuetta Raisiontieltä / Satakunnantieltä aina Kuloistentielle asti sisältäen näiden välille jääviä pelto- ja metsäalueita sekä Turun että Raision puolelta. Tällöin tutkittiin mahdollisuutta katuyhteyden rakentamiseen Kuloistentien päästä aina Raisiontielle / Satakunnantielle asti eri linjausvaihtoehdoin. Uuden yhdystien avulla olisi mahdollista kytkeä Myllyn alue sujuvammin Turkuun ja Länsikeskukseen sekä vähentää Kuninkojantien liikennettä.

Ehdotusvaiheessa työ jaettiin kahteen osaan: kerrostalovaltainen eteläosa (Kuloistenniitty 1) ja pientalopainotteinen pohjoisosa (Kuloisteenniitty 2) suunnitellaan erillisinä.

Pohjoisosassa (Kuloistenniitty 2 asemakaava ja asemakaavan muutos) tavoitteena on tavanomaisten rivitalotonttien ohella mahdollistaa erillispientalojen ryhmärakentaminen ja / tai sijoittaminen noin 400-500 m² suuruisille omille tonteille. Kuloistentien varressa olevan kevyen liikenteen väylän jatkaminen edellyttää katualueen leventämistä.

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä tutkittiin korttelin 6054 täydennysrakentamis- ja kehittämismahdollisuuksia. Nykyinen liike- ja toimistorakennuksen tontti pienenee katualueen leventämisen myötä, mutta tonttiin on mahdollista liittää lisämaata sen eteläpuolella sijaitsevasta yleisestä pysäköintialueesta. Ulkoilijoita varten on uusi yleinen pysäköintialue Kuloistentien ja uuden asuntokadun kiertoliittymässä. Korttelin lisärakentamismahdollisuuksista laadittiin maankäyttökaavioita ja maanomistajan kanssa käytiin keskustelua lisämaan hinnasta. Korttelin kehittämisestä ei tällä hetkellä ole vireillä konkreettista hanketta. Tarvittaessa korttelin kehittämistä koskeva kaavamuutos laaditaan erillisenä työnä myöhemmin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava mahdollistaa Kuloistenniityn pohjoisosan alueelle tiiviin, pientaloista koostuvan asuinalueen rakentumisen. Uusi rakentaminen sijoittuu peltoalueille. Metsäiset alueet säilytetään virkistysalueina. Tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma ja elinkaariasumisen huomioiminen. Kaavamerkinnät mahdollistavat enintään II-kerroksisten kerrostalojen, rivitalojen, paritalojen, kytkettyjen omakotitalojen sekä ryhmärakentamisen asuntoja. Asuinkortteleista ja kadulta on hyvät yhteydet lähiympäristön virkistysalueille.

Uuden asuinalueen ja Pasalan pientaloalueen välille toteutetaan laaja virkistysalue erillisen puisto- ja hulevesisuunnitelman mukaisesti. Virkistysalue on osa maakuntakaavan mukaista seudullista viheralueverkostoa ulkoilureitteineen.

Mitoitus

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä asuntorakentamiselle (AP-korttelialueet) 18 560 k-m². Lisäksi kaavassa on liike-ja toimistorakennusten rakennusoikeutta 3050 k-m². Liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeus on jo pääosin rakennettu.

Alueelle rakennetaan noin 150 uutta asuntoa. Arvioitu väestömäärä on noin 290 asukasta (49,2 k-m² / asukas).

Erillispientaloihin verrattavilla korttelialueilla pysäköintipaikkanormina on käytetty 2 ap / asunto. Tavanomaisiin rivitaloihin verrattavilla tonteilla autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap / asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / 7 asuntoa. Tiiviissä rivitalorakentamisessa autopaikkavaatimuksena on 1 ap / 85 k-m² ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / 7 asuntoa. Näissä kortteleissa asuntojen keskimääräinen koko

on todennäköisesti muita kortteleita pienempi.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 50 k-m^2.

Palvelut

Alueen rakentaminen tukeutuu jo olemassa oleviin palveluihin. Kaavaan ei sisälly aluevarauksia palveluille.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-26)

Kortteli 6054 pienenee noin 200 m^2 Kuloistentien katualueen leventämisen myötä. Korttelin rakennusoikeus on 3050 km^2 + autosuojille 350 k-m^2. Rakennusoikeus ei muutu ajantasakaavaan verrattuna.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP-47, AP-48, AP-49)

Asuinpientalojen korttelialueita muodostuu yhteensä 62 031 m^2. Rakennusoikeus on yhteensä 18 560 m^2. Tontteja on yhteensä 12 kpl.

Muut alueet

Puistot (VP) ja lähivirkistysalueet (VL) ja VL-11

Kaavaan sisältyy puistoja 2728 m^2 ja lähivirkistysalueita 26 981 m^2. Viheralueita on siten yhteensä 59 769 m^2.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavaan sisältyy varaus yleiselle pysäköintialueelle 1546 m^2.

Katualueita

Kaavaan sisältyy katualueita 12 262 m^2 ja kevyen liikenteen 2099 m^2.

Liite 1: Tilastolomake

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualue sijoittuu Kuloisten jo olemassa olevan asuinalueen välittömään läheisyyteen. Alueen rakentaminen on yhdyskuntarakennetta tiivistävää ja siten valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita ja maakuntakaavan mukaista.

Suunnittelualueen kaavamääräyksillä pyritään edistämään monipuolisen asuntokannan muodostumista alueelle. Kaavamääräyksillä sallitaan osalla tonteista eri huoneistoihin kuuluvien tilojen sijoittaminen päällekkäin, mikä mahdollistaa esimerkiksi pienten asuntojen joustavan toteuttamisen. Lisäksi osalla tonteista edistetään yhtiömuotoista omakotitaloasumista ja ryhmärakentamista.

Ajoneuvojen kulkuyhteys uudelle alueelle on Kuloistentieltä Myllyn liikealueen suuntaan. Jo olemassa olevia kevyen liikenteen yhteyksiä ympäristöön täydennetään. Alueen rakentamisella ei ole vaikutusta lähiympäristön asukkaiden olosuhteisiin tai rakennuksiin

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asuinrakentamiselle kaavoitettu alue on lähes kokonaan peltoaluetta, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Asukasmäärän lisääntyminen lisää ympäröivien viheralueiden virkistyskäyttöä. Alueella on jo nykyisellään kattavat ja hyväkuntoiset ulkoilureitti- ja polkuverkostot. Maapohjan kulumisen estämiseksi tulee kulku ohjata rakennetuille reiteille. Suunnittelualueen eteläpuolella, Turun kaupungin omistamalla alueella, on lahokaviosammal-esiintymiä. Lahokaviosammal on luontodirektiivin liitteen II laji, joka nauttii Euroopan unionin tiukkaa suojelua. Se on luokiteltu äärimmäisen uhanalaiseksi (CR), ja se on luonnonsuojelulain mukainen rauhoitettu, uhanalainen ja erityisesti suojeltava laji. Tältä osin tarvitaan sekä Raision että Turun kaupungin puolella uuden polkuverkoston rakentamista, jotta kulku ei ohjaudu esiintymien läheisyyteen. Asemakaavakarttaan on merkitty uuden ulkoilureitin ohjeellinen sijainti.

Liito-oravalle soveltuva metsäalue on asemakaavassa lähivirkistysaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-11). Kaavamääräyksen mukaan alueen hoidossa on huomioitava, että alue on liito-oraville soveltuva ympäristö. Aluetta tulee hoitaa siten, että liito-oravan säilymisen edellytykset turvataan. Liito-orava on luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 4 mainittu uhanalainen laji ja luontodirektiivin liitteessä IV mainittu eläinlaji, johon kuuluvien yksilöiden selvästi luonnossa havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49§:ssä kielletty.

Kaavan toteuttamisella ei ole välittömiä vaikutuksia suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsevaan luonnonsuojelualueeseen (Päh-

kinäsaari). Luonnonsuojelualue sijaitsee jo nykyisellään asutuksen keskellä. Asemakaavan toteuttaminen ei muuta luonnonsuojelualueen olosuhteita.

Kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset

Alue sijaitsee välittömästi Mylly-Hauninen liikealueen kaakkoispuolella. Mylly-Hauninen-Kuninkoja liikealue on maakuntakaavassa määritetty maakunnallista vetovoimaisuutta ja palveluverkkoa vahvistavaksi alueeksi. Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ympäristön laatua kehittävällä tavalla. Kehittämisen tulee tukea kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen parantamista ja palvelujen saavutettavuutta.

Suunnittelualue tukeutuu jo olemassa oleviin palveluihin. Kaupalliset palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä. Kuloisten koulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 800 metrin päässä. Asuntorakentaminen liikealueen läheisyyteen tukee liikealueen vetovoimaisuutta ja joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä. Kuloistentien varressa varaudutaan kevyen liikenteen väylän rakentamiseen. Uusi katuyhteys Myllyn alueelta Satakunnantielle on mahdollista suunnitella tarvittaessa myöhemmin, mutta se edellyttää asemakaavan laatimista.

Taloudelliset vaikutukset

Alueelle rakennetaan arviolta noin 150 uutta asuntoa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Fingrid Oy:n voimajohto on huomioitu lausuntojen mukaisesti. Kuloistentien varren kortteleissa autopaikoitus keskitetään Kuloistentien varteen, jolloin autokatoksilla ja aitarakenteilla on mahdollista muodostaa tarvittaessa melusuojaus asunnoille ja oleskelupihoille.

5.5 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kuloistentien varteen sijoittuvissa asuinkortteleissa asuinrakennukset kiertyvät yhteispihan ympärille. Kuloistentien varteen on rakennettava yhtenäinen julkisivu autokatoksista ja esimerkiksi aitarakentein. Uusi asuntokatu on kaartuva, jolloin muodostuu vaihtelevia katunäkymiä. Asuinrakennukset sijoittuvat pääty kadun suuntaan, jolloin avoimen korttelirakenteen välistä avautuu näkymiä metsäalueille. Kadun päähän sijoittuu massoittelultaan pienimuotoisia kortteleita (kytkettyjä pientaloja tai erillispientalojen ryhmiä). Rakentamisen periaatteista ja esimerkkiratkaisuista on laadittu erillinen ohje rivitalotonteille ja ryhmärakentamisen tonteille.

AP-47 Asuinpientalojen korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja. Eri huoneistoihin kuuluvia tiloja saa sijoittaa päällekkäin.
- Asuinrakennusten etäisyys naapurintontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä ja talousrakennusten vähintään 2 metriä.
- Tontin asuinrakennusten, talousrakennusten ja autosuojien sekä piharakenteiden kuten aitojen tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja muotokieleltään muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
- Asuinrakennusten julkisivun pääväri on vaalea. Julkisivun syvennyksissä, erkkereissä, korosteosissa sekä talousrakennuksissa käytetään voimakkaita maanläheisiä värejä kuten okrankeltaista, punamultaa ja harmaata.
- Kattomuotona käytetään asuinrakennuksissa pulpettikattoa, harjakattoa tai sen sovellusta. Talousrakennuksen kattomuotona on harjakatto, pulpettikatto tai tasakatto. Katteen väri on tumma.
- Tonttien osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.
- Kuloistentien varressa pitkät yhtenäiset autosuojien julkisivut jaetaan kaupunkikuvallisesti osiin esimerkiksi aidoilla, istutuksilla ja värityksen muutoksilla.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m2 ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / 7 asuntoa.
- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä kestävän kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa. Puurakentamista ja autopaikkojen viherkatoksia tulee suosia.

AP-48 Asuinpientalojen korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja.
- Asuinrakennusten etäisyys naapurintontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä ja talousrakennusten vähintään 2 metriä.
- Korttelin 6092 tonteilla 2-4 ja korttelin 6093 tonteilla 1-3 ja asuinrakennukset sijoitetaan kadun varressa pääty kadun suuntaan. Korttelin 6093 tonttien 1-2 pohjoisosassa asuinrakennukset sijoitetaan tontin pohjoisrajan suuntaisesti.
- Tontin asuinrakennusten, talousrakennusten ja autosuojien sekä piharakenteiden kuten aitojen tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja muotokieleltään

muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
- Korttelissa 6092 asuinrakennusten julkisivun pääväri on tumma. Julkisivun syvennyksissä, erkkereissä, korosteosissa sekä talousrakennuksissa käytetään voimakkaita maanläheisiä värejä kuten okrankeltaista ja punamultaa.
- Korttelissa 6093 asuinrakennusten julkisivun pääväri on vaalea. Julkisivun syvennyksissä, erkkereissä, korosteosissa sekä talousrakennuksissa käytetään voimakkaita maanläheisiä värejä kuten okrankeltaista, punamultaa ja tummanharmaata.
- Kattomuotona käytetään asuinrakennuksissa pulpettikattoa, harjakattoa tai sen sovellusta. Talousrakennuksen kattomuotona on harjakatto, pulpettikatto tai tasakatto. Katteen väri on tumma.
- Tonttien osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap / asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / 7 asuntoa.
- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä kestävän kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa. Puurakentamista ja autopaikkojen viherkatoksia tulee suosia.

AP-49 Asuinpientalojen korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja.
- Tontin asuinrakennusten, talousrakennusten ja autosuojien sekä piharakenteiden kuten aitojen tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja muotokieleltään muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennusten julkisivun pääväriä käytetään talokohtaisesti voimakkaita maanläheisiä sävyjä kuten okrankeltaista, punamultaa ja harmaata.
- Katemateriaalin tulee olla väriltään tumma. Kattomuotona käytetään asuinrakennuksissa pulpettikattoa, harjakattoa tai sen sovellusta. Talousrakennuksen kattomuotona on harjakatto, pulpettikatto tai tasakatto.
- Tonttien osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 ap / asunto.
- Rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten maalämpöä kestävän kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa. Puurakentamista ja autopaikkojen viherkatoksia tulee suosia.

K-26 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Rakennuksissa tulee olla tasakatto.
- Rakennusten julkisivuverhouksena on käytettävä punatiiltä, lasia ja/tai punatiilen värisävyyn sopivaa metallilevyä.
- Rakennuksen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa autopaikkoja. Paikoitusalueelle jokaista kuutta autopaikkaa kohden on istutettava vähintään yksi puu. Autopaikat on jäsennöitävä ryhmiin istutuskaistoin.
- Korttelialueen rakennuksiin tulee voida sijoittaa kaukolämpö- ja puhelinverkostojen sekä alueellisen sähköverkoston kiinteistömuuntamon vaatimia teknisiä tiloja.
- Korttelialueella saa varastoida ainoastaan vähintään 2 metriä korkealla aidatulla alueella.

VP Puisto.

VL Lähivirkistysalue.

VL-11 Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

- Alueen hoidossa on huomioitava, että alue on liito-oraville soveltuva ympäristö. Aluetta tulee hoitaa siten, että liito-oravan säilymisen edellytykset turvataan. Liito-orava on luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 4 mainittu uhanalainen laji ja luontodirektiivin liitteessä
- IV mainittu eläinlaji, johon kuuluvien yksilöiden selvästi luonnossa havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49§:ssä kielletty.

5.6 Nimistö

Nimistötoimikunta on antanut uudelle asuntokadulle nimen Kuloistenpellonkatu. Kadun varressa sijaitseva puisto on nimeltään Kuloistenpuistikko. Kaavan pohjoisosat ovat osa jo olemassa olevaa virkistysaluetta (Kuloistenpuisto). Länteen johtava kevyen liikenteen väylä on jatkoa jo olemassa olevalle Vetikonpolulle ja sen varressa oleva puistoalue on osa olemassa olevaa puistoa, jonka nimi on Ahonlaita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksesta on laadittu havainnekuva sekä animaatioita. Lisäksi rivitalojen ja ryhmärakentamisen tonteille on laadittu erillinen ohje rakentamisen periaatteista ja esimerkkiratkaisuista.

Liite 2: Havainnekuva

Liite 3: Kortteliesimerkki (rivitalot)

Liite 4: Kortteliesimerkki (erillispientalot)

6.2 Toteuttaminen ajoitus ja seuranta

Kuloistentien katualueen leventäminen edellyttää tilusvaihtoa tai muita järjestelyjä liikekorttelin yksityisen maanomistajan ja Raision kaupungin välillä. Muu osa alueesta on Raision kaupungin omistamaa, eikä maankäyttösopimuksia siten tarvita. Alueen katujen ja kunnallistekniikan toteuttaminen aloitetaan arviolta vuonna 2023. Kadunrakentamisen kustannukset ovat arviolta 850 000 euroa ja vesihuollon rakentamiskustannukset 800 000 euroa. Kustannukset on laskettu ilman tarkempia suunnitelmia, joten ne sisältävät paljon oletuksia.

Raisiossa 4 päivänä toukokuuta 2021

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

_____

Outi Pekkala

Maankäyttöpäällikkö

_____

Olli Arvola

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen_ja_ympäristö/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus ja maankäyttö

RAISIO

Asukkaat *)		
A, AK	56,9	k-m²/asukas
AR, AP	49,2	k-m²/asukas
AO	3,5	asukas/tontti

06:037 Kuloistenniitty 2

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

Vireilletulosta ilm. pvm 27.3.2015
Ehdotuspvm 4.5.2021
Hyväksymispvm ..... § ..... hyväksyjä .....

Kaava-alueen pinta-ala 14,4974
Uutta kaavaa 11,1344
Kaavanmuutosta 3,3630

käyttö-tarkoitus	kaava-alue			tehok-kuus	poistuvaa kaavaa		uutta kaavaa		uudet työpaikat	auto-paikat	tont-teja	uudet asukkaat	nykyiset asukkaat	kaikki asukkaat
	pinta-ala ha	pinta-ala%	rak.oik. k-m²	e=	pinta-ala ha	rak.oik. k-m²	pinta-ala +/- ha	rak.oik. +/- k-m²			kpl			yht.
AP	6,2031	100,0	18560	0,30			6,2031	18560			12	288		288
A YHT.	**6,2031**	42,8	**18560**	**0,30**	**0,0000**		**6,2031**	**18560**			12	288		288
K	0,7327	100,0	3900	0,53	0,7526	3400	-0,0199	500			1			
K YHT.	**0,7327**	5,1	**3900**	**0,53**	**0,7526**	**3400**	**-0,0199**	**500**			1			
VP	0,2728	4,6					0,2728							
VL	5,6981	95,4			2,3783		3,3198							
V YHT.	**5,9709**	41,2			**2,3783**		**3,5926**							
LP	0,1546	9,7			0,1048		0,0498							
kadut	1,2262	77,1			0,1273		1,0989							
kevyt liikenne	0,2099	13,2					0,2099							
L YHT.	**1,5907**	11,0		**0,00**	**0,2321**		**1,3586**							
YHT	**14,4974**	100	**22460**	**0,15**	**3,3630**	**3400**	**11,1344**	**19060**			**13**	**288**		**288**

*) Kaavan mahdollistama arvio asukkaista. Kerrosala- ja tonttilaskelmaan on otettu satunnaisesti mukaan 77 kerrostaloa (2101 huoneistoa), 143 rivitaloa (769 huoneistoa) ja 158 omakotitaloa Metsäkallan, Nuorikkalanmetsän, Puromyllyn, Kaurinlaakson, Ihalan,Sommaron ja Etelä-Kuninkojan alueelta.

Autopaikkamäärät on laskettu asemakaavamääräyksistä. Työpaikkamäärät on arvioitu.

RAISIO
KULOISTENNIITTY 2
TILASTOLOMAKE

LIITE 1

Kuloisten-
puisto

Kuloisten-
puistikko

Kuloistentie

Kuloistenpellontie

Kuloisten-
puisto

RAISIO
KULOISTENNIITTY 2
HAVAINNEKUVA 1:2000

LIITE 2

KULOISTENNIITTY 2 KORTTELIESIMERKKI (RIVITALOT)



POHJOISESTA



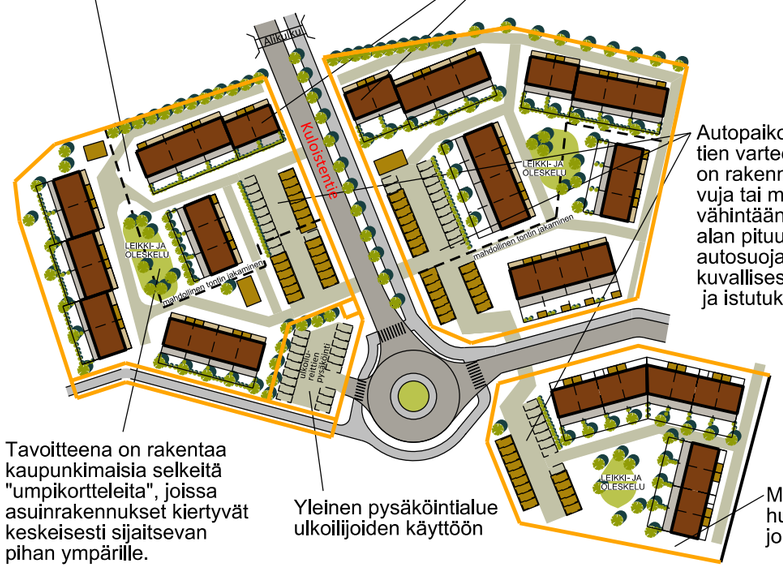
KAAKOSTA

Rakentaminen sijoittuu peltoalueelle. Metsäiset alueen ovat kaavassa lähivirkistysaluetta. Leikkipuiston varaus sijoittuu peltoalueella olevan kallio-saarekkeen kylkeen. Ulkoilureittien pysäköinti toteutetaan yleisellä pysäköintialueella kierto-liittymän yhteyteen. Ulkoilureittien pysäköinti on siten hyvin saavutettavissa ja siitä on hyvät yhteydet eri suuntiin lähteville ulkoilureiteille. AP-korttelialueiden kaavamääräyksillä pyritään monipuolisen asuntojakaumaan ja uudentyyppisten asumismuotojen toteuttamiseen.

KORTTELIT 6090, 6091 JA 9062 / TONTTI 1

Kaavamääräykset mahdollistavat monipuolisen asuntojakauman ja erilaiset asuntotyypit. Tonteille saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja, ryhmätaloja ja erillispientaloja. Eri asuntoihin kuuluvia tiloja saa sijoittaa päällekkäin.

II- kerroksiset asuinrakennusmassat muodostavat porttiaiheen alueelle.



Autopaikoitus keskitetään Kuloisten-tien varteen. Kuloistentien varteen on rakennettava autosuojien julkisi-vuja tai muita rakenteita kuten aitoja vähintään 70% osuudelle rakennus-alan pituudesta. Yhtenäiset pitkät autosuojat jäsennetään kaupunki-kuvallisesti osiin aidoilla, värityksellä ja istutuksilla.

Tavoitteena on rakentaa kaupunkimaisia selkeitä "umpikortteleita", joissa asuinrakennukset kiertyvät keskeisesti sijaitsevan pihan ympärille.

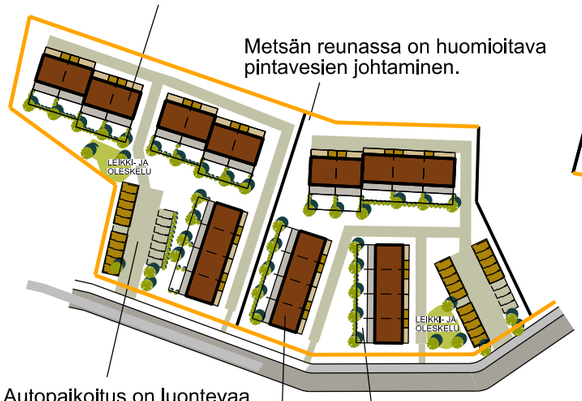
Metsän reunassa on huomioitava pintavesien johtaminen.

KORTTELI 6093 / TONTIT 1-2

Tonteille saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja, ryhmätaloja ja erillispientaloja.

Rakennusmassat rajaavat alueen pohjoisreunaa

Metsän reunassa on huomioitava pintavesien johtaminen.



Autopaikoitus on luontevaa järjestää tontilla keskitetysti (myös asuntokohtainen paikoitus on mahdollinen)

Asuntojen pihat avautuvat aurinkoisiin ilmansuuntiin

Kadun varressa korttelirakenne avautuu ja asuinrakennukset sijoitetaan pääty kadun suuntaan

KORTTELI 6092 / TONTIT 2-4 JA 6093 / TONTTI 3

Tonteille saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja, ryhmätaloja ja erillispientaloja.

Asuntojen pihat suunnataan aurinkoisiin ilmansuuntiin (lounaaseen).

Kaartuva katu tarjoaa vaihtelevia katunäkymiä ja pitää ajonopeudet alhaisina.



Autopaikoitus on luontevaa sijoittaa asuntokohtaisesti. Myös keskitetty autopaikoitus on mahdollinen.

Avoin korttelirakenne ja viuhkamaisesti sijoitetut asuinrakennukset avaavat näkymiä metsäalueelle.

Metsän reunassa on huomioitava pintavesien johtaminen.

RAISIO

KULOISTENNIITTY 2

ESIMERKKIRATKAISU
KORTTELIT 6090-6093

LIITE 3

KULOISTENNIITTY 2 KORTTELIESIMERKKI (ERILLISPIENTALOT)

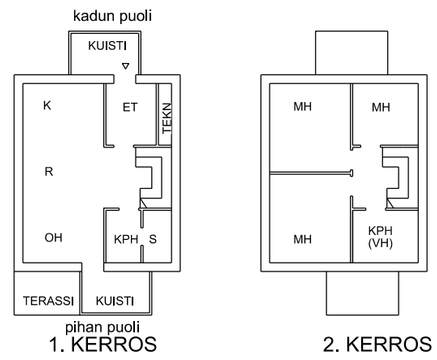
Erillispientaloille ja kytketyille pientaloille tarkoitetut tontit sijoittuvat uuden asuntokadun päähän. Esimerkkisuunnitelmassa asuinrakennuksen yksi tai kaksi julkisivua voidaan tarvittaessa rakentaa umpinaisena tai lähes ummpinaisena, mikä mahdollistaa autosuojan rakentamisen asuinrakennuksen yhteyteen tai rakennuksen sijoittamisen lähelle naapuritontin rajaa. Asuinrakennuksen perusmassa on pohjaltaan neliömäinen. Asuinhuoneet sijoittuvat kulmiin, jolloin niiden avautuminen (ikkunoiden suuntaus) on sovitettavissa tontin mukaan. Rakennuksen muoto mukautuu erimuotoisille rakennuspaikoille ja ilmansuuntiin kuistien ja sisäänkäyntien paikkaa muuttamalla sekä eteisen ja teknisen tilan järjestelyillä. Asunnoille muodostuu puolijulkinen etupiha ja yksityinen takapiha. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on noin 400 m2.



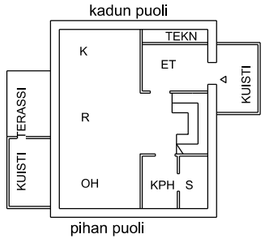


ESIMERKKI POHJARATKAISUSTA JA SEN SOVELTAMISESTA:

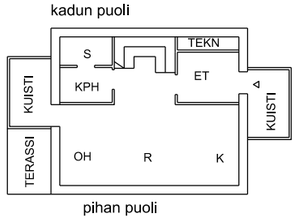
KADUN SUUNNASSA KAPEAT TONTIT:



NELIÖMÄISET TONTIT:



KADUN SUUNTAAN LEVEÄT JA SYVYYDELTÄÄN KAPEAT TONTIT:



ESIMERKKIRATKAISU LEVEÄLLE / NELIÖMÄISELLE TONTILLE

RAISIO
KULOISTENNIITTY 2
ESIMERKKIRATKAISU
KORTTELIIN 6094

LIITE 4