

Kuloistenmetsä

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaava koskee kiinteistöjä 680-412-1-144 ja 680-412-1-475 sekä osia kiinteistöistä 680-412-1-640, 680-417-3-38, 680-412-1-548, 680-412-1-547, 680-412-1-392, 680-412-1-299, 680-412-1-300, 680-412-1-658, 680-412-1-443, 680-412-1-442 ja 680-412-1-474.

Asemamakaavamuutos koskee kaupunginosan 6. Kuloinen kortteleita 609, 611, 612, 6090, korttelin 6091 tonttia 1 ja korttelin 6092 tonttia 1 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostuvat kaupunginosan 6. Kuloinen korttelit korttelit 609, 611, 612, 6090, korttelin 6091 tontti 1 ja korttelin 6092 tontti 5 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Vireilletulo	8.1.2024
Luonnos kaupunkikehitysjaostossa	11.12.2024
Ehdotus kaupunkikehitysjaostossa	29.4.2025

06:040

Kansikuva: Kuloisten kallioylänpöytä © Esa Lammi

Sijainti

Kaava-alue sijaitsee 6. kaupunginosassa (Kuloinen) noin 2,5 km etäisyydellä Raision keskustasta itään. Suunnittelualuetta rajaavat likimääräisesti Vetikonpolku, vielä rakentamaton Kuloistenniitty 2 pientaloalue, Turun kaupungin raja, rakenteilla oleva Kuloistenniitty 1 kerrostalovaltainen asuinalue, Heleniuksenpuisto, Myllärinkuja, Peltotie ja Laihokuja. Suunnittelualueen pinta-ala on lähes 30 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Raision opaskartalla:



Laatija:

Raision kaupunki Maankäyttö- ja asumispalvelut
raisio.fi/asuminen ja ympäristö/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus ja maankäyttö

Kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski 040 630 0576
Kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa 040 506 6947

SISÄLLYS

Sijainti.....	2
Liiteluettelo	4
Luettelo muista asiakirjoista ja lähdemateriaaleista.....	4
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	5
1.1. Kaavan tunnistetiedot	5
1.2. Kaavan tarkoitus	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja ympäristö	6
3.1.2. Maanomistus.....	8
3.2. Suunnittelutilanne	8
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
3.2.2. Maakuntakaava ja Turun kaupunkiseudun rakennmalli	10
3.2.3. Yleiskaava.....	10
3.2.4. Asemakaava	11
3.2.5. Rakennusjärjestys	13
3.2.6. Pohjakartta.....	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.2. Osalliset ja yhteistyö	14
4.2.1. Osalliset	14
4.2.2. Vireilletulo	14
4.3. Asemakaavan tavoitteet	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
5.1. Kaavan rakenne.....	15
5.1.1. Mitoitus.....	16
5.2. Aluevaraukset	16
5.2.1. Korttelialueet.....	16
5.3. Kaavan vaikutukset.....	16
5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön	16
5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin	17
5.3.4. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen	17
5.3.5. Vaikutukset ilmastoon	17
5.4. Ympäristön häiriötekijät	18
5.5. Kaavamerkinnot ja – määräykset	19
5.6. Nimistö.....	20
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	20

Liiteluettelo

Selostuksen liitteet

1. Kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet
2. Tilastolomake

Luettelo muista asiakirjoista ja lähdemateriaaleista

- 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

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

Asemakaava koskee kiinteistöjä 680-412-1-144 ja 680-412-1-475 sekä osia kiinteistöistä 680-412-1-640, 680-417-3-38, 680-412-1-548, 680-412-1-547, 680-412-1-392, 680-412-1-299, 680-412-1-300, 680-412-1-658, 680-412-1-443, 680-412-1-442 ja 680-412-1-474.

Asemamakaavamuutos koskee kaupunginosan 6. Kuloinen kortteleita 609, 611, 612, 6090, korttelin 6091 tonttia 1 ja korttelin 6092 tonttia 1 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostuvat kaupunginosan 6. Kuloinen korttelit 609, 611, 612, 6090, korttelin 6091 tontti 1 ja korttelin 6092 tontti 5 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Tonttijako korttelin 609 tonteille 11-19, korttelin 611 tonteille 4-6, korttelin 612 tonteille 1-2, korttelin 6090 tontille 1 ja korttelin 6092 tontille 5 hyväksytään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavasta käytetään nimeä Kuloistenmetsä ja kaavatunnus on 06:040.

1.2. Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus turvata alueen luontoarvoja sekä tutkia Heinäsirkanraitin pyörätieyhteyden jatkuminen pohjoiseen ja Vetikonpolulle. Samalla selvitetään tarvetta muuttaa Kuloistentien varrella sijaitsevan korttelin 6090 käyttötarkoitus asuinpienalojen alueesta palvelurakennusten korttelialueeksi palveluasumista varten. Kuloistenniitty 2 alueen katusuunnitelmien tarkentumisen vuoksi tarkennetaan kortteleissa 6091 ja 6092 korttelinrajaa ja kaavamääräyksiä. Kaavaan sisältyvät erillispientalojen korttelialueet on jo rakennettu. Niiden osalta kaavamuutoksessa tarkistetaan asemakaavan korttelinrajat ja kiinteistörajat yhdenmukaiseksi. Alueen pohjoisosaan on tarve sijoittaa matkapuhelinverkon tukiasema / masto.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireilletulosta 8.1.2024 vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaoissa 11.12.2024
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 17.1.2025 (kaupungin ilmoitustaulu, Raisen kaupungin verkkosivut ja Rannikkoseutu-lehti)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 17.1 - 3.2.2025
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu

- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa 29.4.2025
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta (pvm) 2025 (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo, toukokuussa 2025 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, syksyllä 2025 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, syksyllä 2025 (arvio)

2.2. Asemakaava

Asemakaavaan sisältyy palvelurakennusten korttelialuetta (P-4) 0.75 ha, asuinpienalojen korttelialuetta (AP-50) 1.41 ha, erillispientalojen korttelialuetta (AO-120) 2.86 ha, lähivirkistysaluetta (VL ja VL-12/s) 23.52 ha ja katuja sekä kevyen liikenteen väyliä 0.58 ha. Rakennusoikeus on yhteensä 13 888 k-m².

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavassa taataan kaavamääräyksen metsäalueiden luontoarvojen säilyminen. Lisäksi Raision kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hakea luonnonsuojelualueen perustamista Kuloisten metsäalueille, ja asia on ELY-keskuksen käsittelyssä. Virkistysalueille on osoitettu uusi pyörätieyhteys Heinäsirkanraitilta Vetikonpolulle sekä uusia linjauksia alueen latuverkostolle, jotka on merkitty kaavaan ulkoilureitteinä. Kaupungin investointiohjelmassa on varauduttu pyörätieyhteyden rakentamisen aloittamiseen jo vuonna 2025. Asuinpienalojen korttelialueet sisältyivät Kuloistenniitty 2 asemakaava-alueeseen. Sen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu keväällä 2025 ja työ valmistuu syksyllä 2025. Tontit ovat luovutettavissa ja rakennettavissa, kun kaavamuutos on tullut voimaan ja tontit on muodostettu. Kaavaan sisältyvät erillispientalojen alueet on jo rakennettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja ympäristö

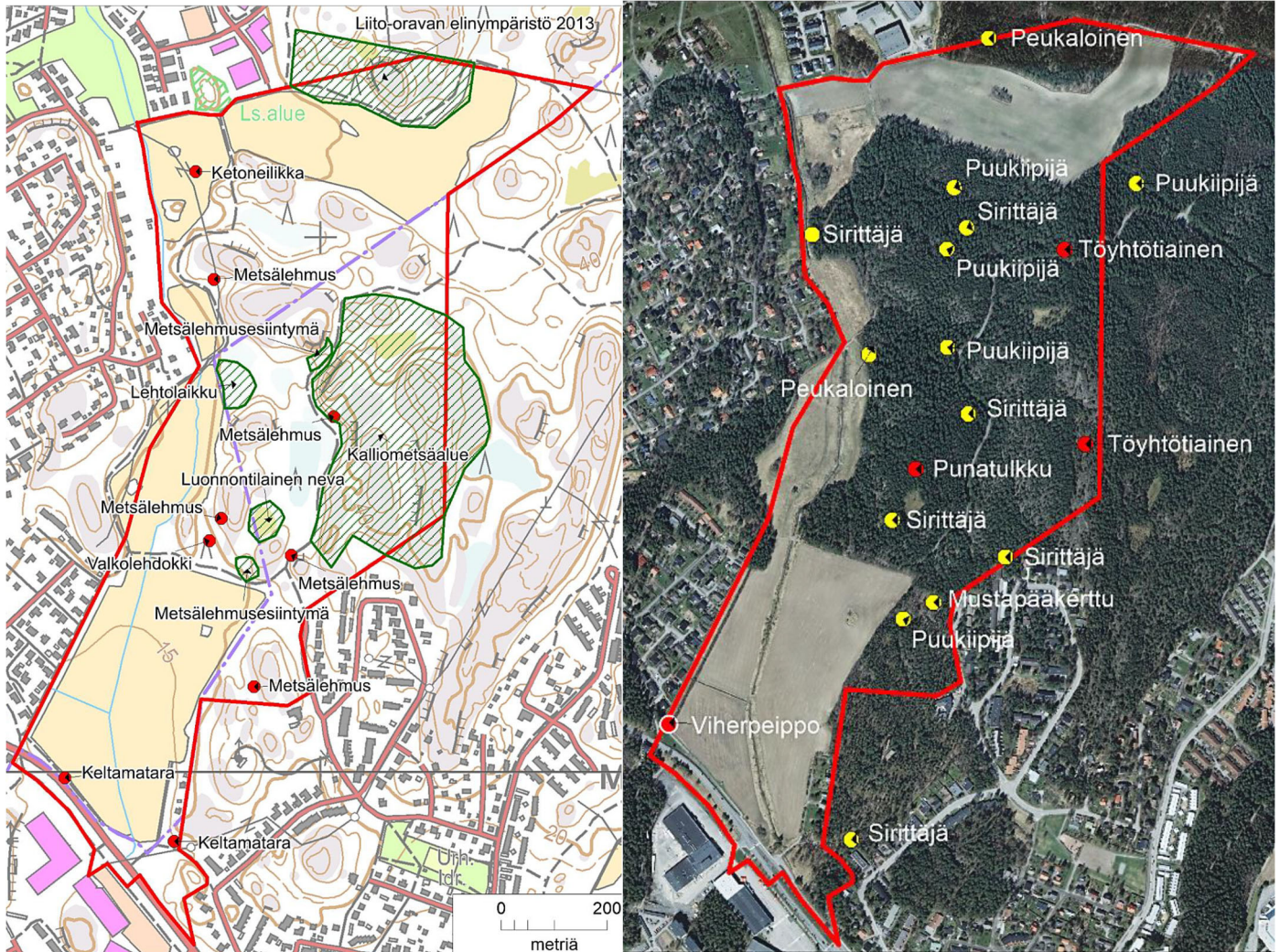
Suunnittelualue on nykyisellään pääosin metsää ja peltoa, jota ei viljellä aktiivisesti (kesanto). Metsäiset alueet ovat aktiivisesti virkistyskäytössä, ja niille sijoittuu valaistu kuntolatu sekä polkuverkostoa.

Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö ja luontoarvot on selvitetty Kuloistenniitty 1 ja Kuloistenniitty 2 kaavojen yhteydessä laadituissa luontoselvityksissä. Selvitys on tehty asemakaavoituksen edellyttämällä tarkkuudella (Söderman 2003). Toimeksiantoon kuuluivat liito-oravaselvitys, yleispiirteinen pesimälinnustoselvitys, kasvillisuuden, luontotyyppien ja arvokkaiden luontokohteiden inventointi sekä tiedossa olleiden luontokohteiden luonnontilan tarkistaminen.

Pääosa luontoarvoista sijoittuu Turun kaupungin omistamille alueille.

Kartta vasemmalla: Alueen suunnittelussa huomioon otettavaksi esitetyt luontokohteet ja huomionarvoisten kasvilajien kasvupaikat (Kuloistenniityn asemakaava-alueen luontoselvitys, Enviro Oy, Esa Lammi, 10.1.2017).



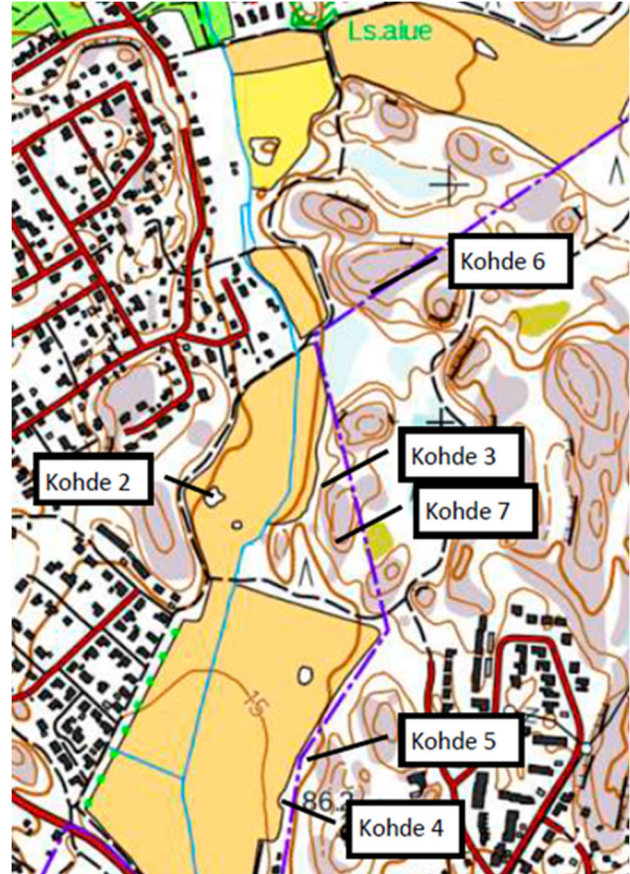
Kartta oikealla: Uhanalaisten lintulajien (punaiset pisteet) ja muiden harvalukuisten lintulajien havaintopaikat (keltaiset pisteet) Kuloistenniityn alueella vuonna 2016. Pisteet on merkitty laulavan koiraan tai lintuparin kohdalle. Kanahaukan reviiri on suojelusyistä jätetty pois. (Kuloistenniityn asemakaava-alueen luontoselvitys, Enviro Oy, Esa Lammi, 10.1.2017).

Tämän kaavatyön yhteydessä ei ole tarpeen laatia tarkempaa luontoselvitystä. Kaavatyö ei aiheuta uhkaa alueen luontoarvoille. Luonnonsuojelualueen perustaminen Kuloistenmetsään on vireillä erillisenä asiana. Raision kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 16.12.2024 § 442 hakea Varsinais-Suomen ELY-keskukselta luonnonsuojelulain 24 §:n mukaista päätöstä luonnonsuojelualueen perustamiseksi Kuloistenmetsän alueelle. Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunkikehitysjohdajan lähettämään ja allekirjoittamaan suojeluhakemuksen ELY-keskukselle.

Rakennettu ympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita. Arkeologinen inventointi on tehty Kuloistenniitty 1 ja Kuloistenniitty 2 asemakaavojen laatimisen yhteydessä (Jari Näränen, 2.-12.5.2017). Inventointi ei tuonut esiin selviä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Raportissa on kuitenkin huomioitu 7 kohdetta, jotka kertovat alueen historiasta (ks. kartta). Kulttuuriperintökohteet on merkitty kaavaan alueellisen museokeskuksen lausunnon mukaisesti.

Kunnallistekniset verkostot sijoittuvat erillispientalojen korttelialueen (AO) itäpuolelle. Kuloistenmetsä 2 asemakaava-alueen (suunnittelualueen pohjoisosan uuden pientaloalueen) kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen on aloitettu ja valmistuu syksyllä 2025.



Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä kuten melua, pölyä, hajua tai maaperän pilaantumista.

3.1.2. Maanomistus

Valtaosa suunnittelualueesta on Raision kaupungin omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa on ainoastaan suunnittelualueen länsireunassa olevat erillispientalojen kiinteistöt.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. 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 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 kehittämiseksi 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.

Tehokas liikennejärjestelmä:

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

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.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

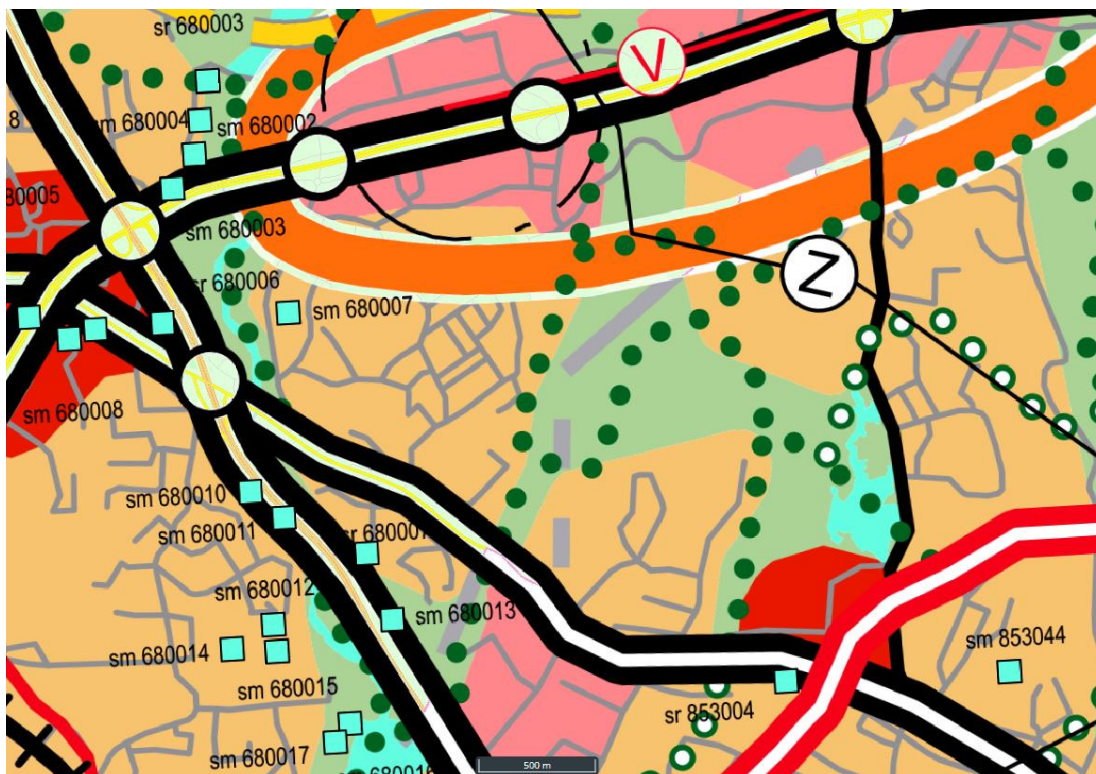
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojenturvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2. Maakuntakaava ja Turun kaupunkiseudun rakennemalli

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. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Suunnitteluala sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK): 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 taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.



3.2.3. Yleiskaava

Suunnitteluala on voimassa Raision yleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2004. Yleiskaavassa alue on virkistys- ja viheraluetta (V) ja pientalovaltaista asuinalue (AP).

Virkistys- ja viheraluetta tulee hoitaa luonnonominaisuuksiin ja hyviin metsänhoitosuosituksiin tukeutuen. Maisemaa oleellisesti muuttavaa maanrakennustyötä tai muuta siihen verrattavaa ei saa suorittaa.

Alueen nykyinen maankäyttö on säilytettävä vuoteen 2010 asti, jonka jälkeen yleiskaava tulee alueen osalta voimaan. Mikäli liikenteellisten tai muiden syiden takia muu kuin yleiskaavassa esitetty alueen käyttö on tavoiteltavaa, sen tulee tukeutua naapurikunnan kanssa tehtävään, vuoteen 2010 mennessä valtuustojen hyväksymään, yhteiseen osayleiskaavaan.

Turun puolella on voimassa Turun yleiskaava 2029 , joka on tullut voimaan 10.8.2024). Siinä suunnittelualueen lähiympäristö on virkistysaluetta (V).



3.2.4. Asemakaava

Alueen pohjoisosassa on voimassa Kuloistenniitty 2 asemakaava (kaavatunnus 6:37). Siinä Kuloistentien varressa on pieni yleinen pysäköintialue (LP) ja Kuloistentiehen rajoittuvat korttelit ovat asuinpientalojen korttelialuetta (AP-47). Korttelissa 6090 rakennusoikeus on 2200 k-m² ja lisäksi autosuojille ja talousrakennuksille 500 k-m², korttelissa 6091 2400 k-m² + autosuojille ja talousrakennuksille 700 k-m² ja korttelin 6092 tontilla 1 950 k-m² + autosuojille ja talousrakennuksille 350 k-m². AP-47 alueella on seuraavat kaavamääräykset:

Asuinpientalojen korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjäpientaloja ja erillispientaloja.
- Asuinrakennusten etäisyys naapurintontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä ja talousrakennusten vähintään 2 metriä.
- Tontin asuinrakennusten, talousrakennusten ja autosuojien sekä piharakenteiden kuten altojen tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja muotokieleltään muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
- Rakennusten sijoittelu: Korttelin 6092 tonteilla 2-4 ja korttelin 6093 tonteilla 1-3 asuinrakennukset sijoitetaan kadun varressa pääty kadun suuntaan. Korttelin 6093 tonttien 1-2 pohjoisosassa asuinrakennukset sijoitetaan tontin pohjoisrajan suuntaisesti.
- Rakennusten julkisivuvärit: Kortteleissa 6090, 6091 ja 6093 asuinrakennusten julkisivun pääväri on vaalea. Julkisivun syvennyksissä, erkereissä, korosteosissa sekä talousrakennuksissa käytetään voimakkaita maanläheisiä värejä kuten okrankeltaista, punamultaa ja tummanharmaata. Korttelissa 6092 asuinrakennusten julkisivun pääväri on tumma. Julkisivun syvennyksissä, erkereissä, korosteosissa sekä talousrakennuksissa käytetään voimakkaita maanläheisiä värejä kuten okrankeltaista ja punamultaa.
- 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 1,5 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.
- Korttelialueen pihoiilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytettäviä painanteita. Hulevesien viivytyskapasiteettia on rakennettava 1 m³/100 m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti.

Alueen länsireunassa ovat voimassa Pasalan asemakaava (kaavatunnus 6:06) ja Etelä-Haunisen asemakaava (kaavatunnus 6:16). Pasalan asemakaavassa omakotitalotontit ovat erillispientalojen korttelialuetta AO-16. Rakennusoikeus on tehokkuusluku $e=0.15$ ja suurin sallittu kerrosluku on 1 ½. Etelä-Haunisen asemakaavassa Vetikonpolku on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. AO-16 korttelialuetta koskevat kaavamääräykset:

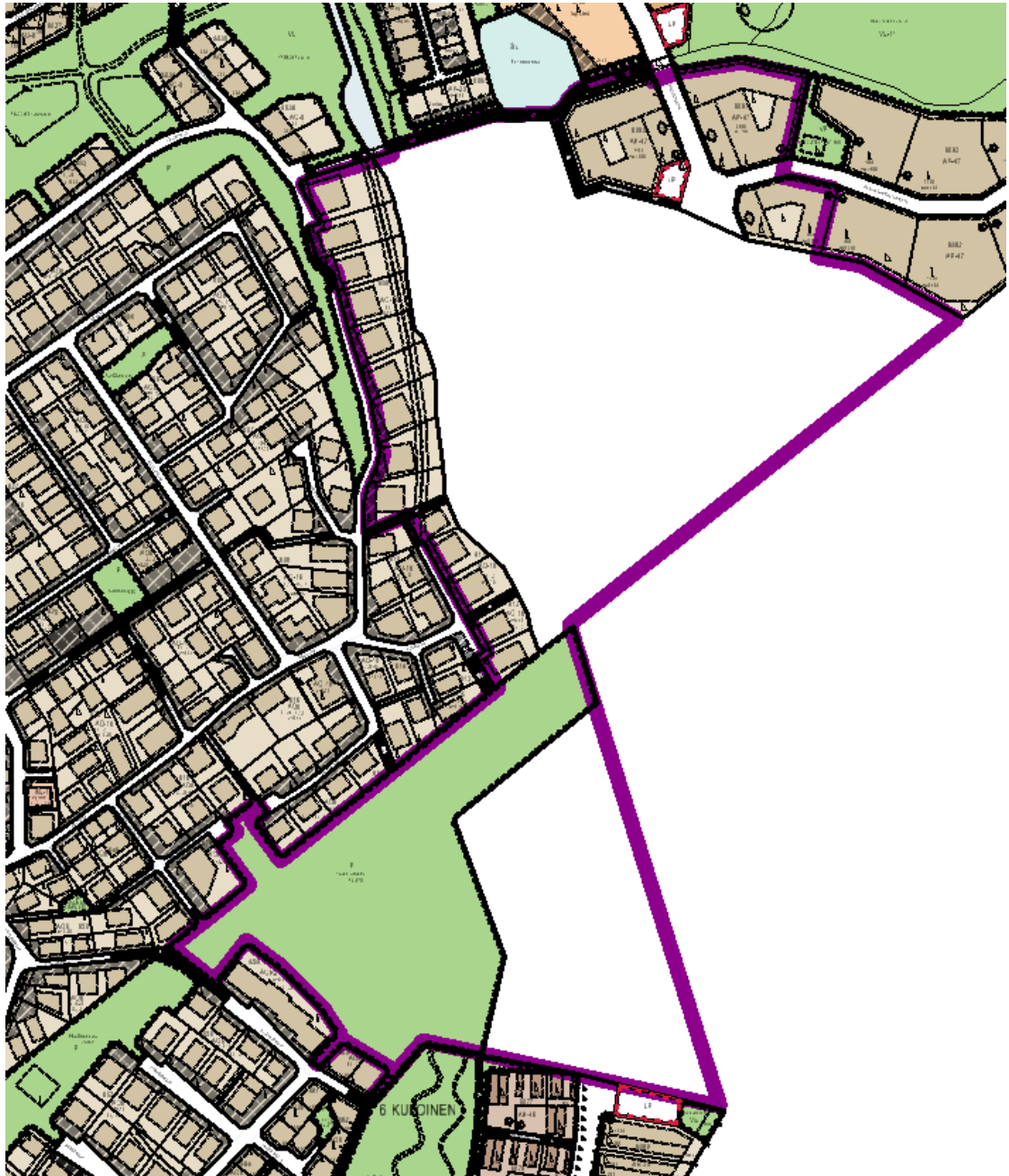
AO-16

Erillispientalojen korttelialue.

- Rakennusten kattotyyppinä on käytettävä harjakattoa, jolloin kattokaltevuus on 1:1,5 - 1,5:1 I1/2 kerroksisissa rakennuksissa ja 1:3 - 1:1,5 I-kerroksisissa rakennuksissa.
- Rakennusoikeudesta voidaan käyttää tonttia kohti enintään 300 kerrosala-m².
- Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina on käytettävä puuta ja tiiltä. Tiiltä voidaan käyttää pääasiallisena julkisivumateriaalina kuitenkin vain ensimmäisessä kerroksessa.
- Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila.
- Tontit on aidattava yleisiä alueita sekä naapuritonttia vastaan tiheällä pensasaidalla tai tiiviillä lauta-aidalla. Olemassa olevia pensasaitoja on käytettävä hyväksi.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka kutakin asuntoa kohti.

Alueen lounaiskulmassa ovat voimassa Hepokankareen asemakaava (kaavatunnus 6-01) ja Pasalan asemakaava (kaavatunnus 6-02). Niihin sisältyy Heleniuksenpuisto (P).

Muu osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Ote voimassa olevista asemakaavoista



3.2.5. Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2022. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on vireillä.

3.2.6. Pohjakartta

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

Raision kaupunki siirtyi 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. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö laaditaan Raision kaupungin aloitteesta.

4.2. Osalliset ja yhteistyö

4.2.1. 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 toimielimet: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Turun kaupunki.

Kaavan valmistelee Raision kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

4.2.2. Vireilletulo

Kaavamuutoshanke on tullut vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 8.1.2024.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Uuden pyörätien linjauksesta on pidetty kaupungin eri toimialojen välillä maastokatselmus 10.4.2024. Lisäksi kevyen liikenteen ja hiihtoladun linjauksista on keskusteltu Turun kaupungin ja Turun ja Raision latujärjestöjen kanssa 6.11.2024. Tilaisuudesta on laadittu muistio.

Alueen omakotitalokiinteistöille, joilla kiinteistöraja ja voimassa olevan asemakaavan mukainen tontinraja ovat ristiriidassa, lähetettiin postitse kysely 11.10.2024 rajojen yhdenmukaistamisesta. Kyselyn perusteella lähes kaikki kiinteistönomistajat

kannattivat asemakaavan mukaisen tontinrajan siirtämistä nykyiseen kiinteistörajaan, mikä on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 11.12.2024, sekä lähetettiin sähköisesti Varsinais-Suomen ELY - keskukseseen. Ilmoitus hankkeesta lähetettiin kirjeitse kaavamuutosalueen maanomistajille ja naapureille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisin käytännöin 17.1 – 3.2.2025. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy ja Raisen Vesi Oy. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, kaavamuutos ei anna aiheutta lausunnon antamiseen. Varsinais-Suomen ELY-keskus lähetti mielipiteen. Kaavaluonnoksesta saapui 3 mielipidettä naapurikiinteistöiltä. Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 1: Kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella tehtiin tarkennuksia muinaismuistojen ja kulttuuriperintökohteiden merkintöihin. Kaavaan lisättiin tarkemmat kaavamääräykset. Lisäksi kortteli 6091 on otettu mukaan kaava-alueeseen Kuloistentielle olevan liittymäkiellon poistamiseksi. Lisäksi kaavassa oleva muuntamon rakennusala (et) on siirretty LP-alueelta noin 30m kaakkoon lähivirkistysalueen reunaan. Korttelin 6090 suurin sallittu kerrosluku on muutettu kahdesta kolmeen. Varha suunnittelee kyseiseen kortteliin 2-kerroksista rakennusta palveluasunnoille. Korttelin tehokkuus on varsin suuri, ja kerrosluvun nostaminen mahdollistaa monipuolisemmin erilaisia suunnitteluratkaisuja.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus turvata alueen luontoarvoja sekä tutkia Heinäsirkanraitin pyörätieyhteyden jatkuminen pohjoiseen ja Vetikonpolulle. Samalla selvitetään tarvetta muuttaa Kuloistentien varrella sijaitsevan korttelin 6090 käyttötarkoitus asuinpientalojen alueesta palvelurakennusten korttelialueeksi palveluasumista varten. Kuloistenniitty 2 alueen katusuunnitelmien tarkentumisen vuoksi tarkennetaan kortteleissa 6091 ja 6092 korttelinrajaa ja kaavamääräyksiä. Kaavaan sisältyvät erillispientalojen korttelialueet on jo rakennettu. Niiden osalta kaavamuutoksessa tarkistetaan asemakaavan korttelinrajat ja kiinteistörajat yhdenmukaiseksi. Alueen pohjoisosaan on tarve sijoittaa matkapuhelinverkon tukiasema / masto.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Alueen asemakaavoittamattomat osat kaavoitetaan virkistysalueeksi. Metsäisillä alueilla taataan kaavamääräyksen luonnonarvojen säilyminen. Erillispientalojen

korttelialueella korjataan voimassa olevan asemakaavan korttelinraja toteutuneen kiinteistörajan mukaiseksi. Asuinpientalojen korttelialueella tehdään vähäisiä tarkennuksia korttelinrajoihin, liittymäkieltoihin ja muutetaan korttelin 6090 käyttötarkoitus palveluasumisen sallivaksi.

5.1.1. Mitoitus

Alueella on tällä hetkellä 14 asuntoa, jotka sijoittuvat erillispientalojen korttelialueelle (AO). Kaavaan sisältyvien asuinpientalotonttien arvioitu tuleva asuntojen määrä on noin 35 asuntoa ja asukasmäärä noin 70 asukasta (mitoituksena asumisväljyys 50 k-m² / asukas).

AP-korttelialueella autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap / asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / 7 asuntoa.

Palvelurakennusten korttelialueella on autopaikkoja rakennettava toiminnan edellyttämä määrä, kuitenkin palveluasumiselle vähintään 1 ap / 200 k-m², liike- ja toimistotiloille vähintään 1 ap / 60 k-m² ja julkisille palveluille vähintään 1 ap / 100 km².

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava Raisen rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestykseen sisältyy määräykset polkupyöräpaikkojen määrästä ja lisäksi laadullisia kriteerejä.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Asemakaavaan sisältyy

- palvelurakennusten korttelialuetta (P-4) 7495 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 5000 k-m².
- asuinpientalojen korttelialuetta (AP-50) 14 135 m². Rakennusoikeus on yhteensä 3 500 k-m² ja lisäksi autosuojille ja talousrakennuksille yhteensä 1 100 m². Kokonaisrakennusoikeus on siten 4600 k-m².
- erillispientalojen korttelialuetta 28 588 m², jossa rakennusoikeus e=0.2 (=4288 k-m²). Tontit on jo rakennettu.

Rakennusoikeus on yhteensä 13 888 k-m².

Liite 2: Tilastolomake

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Kaava-alueella ei ole inventoituja rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Arkeologisessa inventoinnissa esille nostetut kohteet on merkitty kaavaan kulttuuriperintökohteina alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaisesti. Erillispientalojen korttelialueella kaavaan muutetaan asemakaavan tontinrajat

toteutuneiden kiinteistörajojen mukaiseksi. Kuloistenniitty 2 alue on rakentamaton, eikä käyttötarkoituksen muutos korttelissa 6090 palveluasumisen sallivaksi vaikuta alueen kaupunkikuvaan merkittävästi. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue kaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi. Mälikkälänmetsän luontoarvot sijoittuvat pääosin Turun kaupungin puolelle. Turun kaupungin omistamalle alueelle on tehty päätös Mälikkälänmetsän luonnonsuojelualueen perustamisesta (Varsinais-Suomen ELY 19.5.2024, päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta, luonnonsuojelulaki 24.1§). Raision kaupunki on tehnyt päätöksen luonnonsuojelualueen hakemisesta omistamalleen alueelle (KH 16.12.2024 § 442).

Kuloistenmetsän kaavassa metsäinen osa alueesta on merkitty asemakaavassa lähivirkistysalueeksi, jolla ei saa suorittaa luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä (VL-12/s). Tarkemmat kaavamääräykset noudattelevat Mälikkälänmetsän suojelupäätöstä, mutta polkuverkoston täydentäminen on mahdollista ilman poikkeamislupien hakemista. Jos / kun alueelle tehdään erillinen päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta, noudatetaan alueen käyttämisessä ja hoidossa kyseisen päätöksen määräyksiä. Kaavatyö edistää siten alueen luonnonarvojen säilymistä sekä luonnon monimuotoisuutta.

Kaavaan sisältyvät AO-korttelialueet on jo rakennettu. AP-korttelialueella tarkistetaan korttelinrajoja, liittymäkieltoja ja käyttötarkoitusta. Kaavaratkaisulla ei ole heikennetä luonnon tai luonnonympäristön arvoja.

5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin

Korttelin 6090 käyttötarkoituksen muutos palveluasumisen sallivaksi ei vaikuta liikennemääriin tai liikenteen sujuvuuteen alueella. Kaavaan merkitty uusi pyörätieyhteys Vetikonpolun ja Heinäsirkanraitin välillä parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä Satakunnantien ja kauppakeskus Myllyn välillä. Kyseessä on seudullisestikin merkittävä ja tarpeellinen yhteys. Uusi yhteys edistää kestävien liikkumismuotojen valitsemista ja liikunnallista elämäntapaa.

5.3.4. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaavojen toteutumiseen

Asemakaavan muutos toteuttaa maakuntakaavan, Turun seudun rakennemallin ja yleiskaavan tavoitteita.

5.3.5. Vaikutukset ilmastoon

Kaava-alue turvaa metsäalueen säilymisen ja edistää luonnon monimuotoisuutta. Uusi pyörätieyhteys tukee kestäviä ja ilmastoystävällisiä liikkumistapoja. Kaavassa on huomioitu Vetikonojan hulevesi- ja tulvareitit, mikä edistää varautumista ilmastomuutoksen sääilmiöihin. Kuloistenniitty 2 asemakaavan ilmastovaikutukset on arvioitu kyseisen asemakaavatyön laatimisen yhteydessä. Tässä asemakaavatyössä tehdyt tekniset tarkistukset kyseiseen kaavaan eivät aiheuta merkittäviä muutoksia alueen rakentamisen ilmastovaikutuksiin.

Kuloistenniitty 2 kaava-alue sijoittuu jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle laajentaen jo rakennettua aluetta. Rakennettava alue on nykyisellään peltoa, eikä rakentaminen siten vähennä metsäalaa ja puustoa. Jo olemassa oleva tieverkosto ja yhdyskuntatekniikan verkosto ulottuvat suunnittelualueen reunaan. Verkostojen lisärakentamista tarvitaan suunnittelualueen sisäisen verkoston osalta. Suunnittelualueen sisäinen katu- ja yhdyskuntatekniikan verkosto on ratkaistu tehokkaalla tavalla: keskelle sijoittuva katu mahdollistaa lyhyet verkostopituudet. Kaavamääräyksissä suositellaan puurakentamista.

Suunnittelualueetta ympäröi laaja viheralue ja kuntopolkujen verkosto. Kauppakeskus Myllyn palvelut sekä Kuloisten koulu ja päiväkoti ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä. Julkisen liikenteen reitit kulkevat suunnittelualueen läheisyydessä Kuloistentiellä ja Itäniityntiellä. Asemakaavassa huomioidaan Kuloistentien katualueen mitoituksessa kevyen liikenteen reitin vaatima tila. Alueella on hyvät edellytykset liikkumisen tarpeen minimointiin ja kevyen liikenteen suosimiseen.

Kaavamääräysten mukaan rakentamisessa tulee suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja kuten maalämpöä kestävän kaupunkisuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Aurinkoenergian hyödyntämiseen tulee varautua teknisten tilojen ja kattorakenteiden suunnittelussa.

Suunnittelualueen hulevedet valuvat luontaisesti Vetikonojan suuntaan. Hulevesitulvan riski kumuloituu ojan merenläheisille osille, jonka vuoksi hulevesien viivyttäminen on tärkeää myös ojan alkuosissa hulevesien syntyalueella. Kuloistenniitty 2 kaavassa tonttien metsänvastaisille rajoille on määrätty noin 4 m leveä vyöhyke pintavesien johtamista varten. Näille alueille sijoittuvat nykyiset metsän ja pellon rajavyöhykkeellä olevat ojat. Ojat mahdollistavat hulevesien paikallisen viivyttämisen ja hallitun johtamisen. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen pihoiden ja pysäköintialueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevesien viivytykskapasiteettia on rakennettava 1 m³/100 m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti. Myös Raision rakennusjärjestyksessä on hulevesien viivyttämistä koskevia määräyksiä. § 21 mukaan ”Rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään yksi kolmasosa jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava).” Hulevesien paikallinen viivyttäminen on tärkeää myös maanalaisen rakennetun hulevesiverkoston kapasiteetin riittämiseksi rankkasateella. Kaavamääräyksissä suositellaan viherkattojen rakentamista.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.5. Kaavamerkinnot ja – määräykset

P-4

Palvelurakennusten korttelialue.

- Korttelialueelle saa rakentaa eri tyyppistä palveluasumista, niitä tukevia liike- ja toimistotiloja sekä julkisten palveluiden tiloja.
- Tontin rakennusten, talousrakennusten ja autosuojien sekä piharakenteiden kuten aitojen tulee materiaaleiltaan, väreiltään ja muotokieleltään muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Huoltopiha on tarvittaessa aidattava, siten että se ei näy kadulle.
- Rakennusten julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten julkisivun pääväri on vaalea. Julkisivun syvennyksissä, erkkereissä, korosteosissa sekä talousrakennuksissa käytetään voimakkaita maanläheisiä värejä kuten okrankeltaista, punamultaa ja tummanharmaata. Kattojen väri on tumma.
- Tonttien osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina. Istutuksissa suositaan monipuolisesti eri lajeja ja kerroksellista kasvillisuutta.
- 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.
- Korttelialueen pihilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytettäviä painanteita. Hulevesien viivytyskapasiteettia on rakennettava 1 m³/100 m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti.
- Autopaikkoja on rakennettava toiminnan edellyttämä määrä, kuitenkin vähintään 1 ap / 200 k-m² palveluasumiselle, 1 ap / 60 k-m² liike- ja toimistotiloille ja 1 ap / 100 k-m² julkisille palveluille.

AP-50

Asuinpientalojen korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja.
- 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.
- Rakennusten sijoittelu: Korttelin 6091 pohjoisosassa asuinrakennukset sijoitetaan tontin pohjoisrajan suuntaisesti.
- Rakennusten julkisivuvärit: Korttelissa 6091 asuinrakennusten julkisivun pääväri on vaalea. Julkisivun syvennyksissä, erkkereissä, korosteosissa sekä talousrakennuksissa käytetään voimakkaita maanläheisiä värejä kuten okrankeltaista, punamultaa ja tummanharmaata. Korttelissa 6092 asuinrakennusten julkisivun pääväri on tumma. Julkisivun syvennyksissä, erkkereissä, korosteosissa sekä talousrakennuksissa käytetään voimakkaita maanläheisiä värejä kuten okrankeltaista ja punamultaa.
- 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. Istutuksissa suositaan monipuolisesti eri kasvilajeja ja kerroksellista kasvillisuutta.
- Kuloistentien varressa pitkät yhtenäiset autosuojien julkisivut jaetaan kaupunkikuvallisesti osiin esimerkiksi aidoilla, istutuksilla ja värityksen muutoksilla.
- 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.
- Korttelialueen pihilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytettäviä painanteita. Hulevesien viivytyskapasiteettia on rakennettava 1 m³/100 m² läpäisemätöntä uutta pintaa kohti.

AO-120

Erillispientalojen korttelialue

- Rakennusten kattotyyppinä on käytettävä harjakattoa, jolloin kattokaltevuus on 1/2 - kerroksisissa rakennuksissa 1:1,5 – 1,5 : 1 ja 1-kerroksisissa rakennuksissa 1:3 - 1:1,5
- Rakennusoikeudesta voidaan käyttää tonttia kohti enintään 300 kerrosala-m².
- Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina on käytettävä puuta tai tiiltä.
- Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila.
- Tontit on aidattava yleisiä alueita sekä naapurintonttia vastaan tiheällä pensasaidalla tai tiiviillä lauta-aidalla. Olemassa olevia pensasaitoja on käytettävä hyväksi.
- Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikka kutakin asuntoa kohti



Lähivirkistysalue.

Lähivirkistysalue, jolla ei saa suorittaa luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Mikäli alueelle ei tehdä erillistä päätöstä luonnonsuojelualueen perustamisesta, noudatetaan alueella alla olevia määräyksiä.

Alueella on kielletty

- metsänhakkuu, pensaskerroksen raivaus, tuulenkaatojen ja kuolleiden puiden poistaminen, kotitarvepuunotto ja metsittäminen
- kasvien ja niiden osien ottaminen ja vahingoittaminen
- maa- ja kallioperän vahingoittaminen, muuttaminen, peittäminen ja sen aineiden ottaminen
- oijen kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten tappaminen, pyydystäminen, hätyyttäminen ja pesien vahingoittaminen sekä selkärangattomien eläinten pyydystäminen ja kerääminen
- lemmikkieläinten irrallaan pitäminen
- liikkuminen moottorikäyttöisillä ajoneuvoilla (ei koske huoltoajoa)
- roskaaminen
- tulentekeä, telttailu ja muu leirielämä
- kaikenlainen muu toiminta, joka heikentää maisemakuvaa tai luonnonarvoja

Edelläolevista määräyksistä huolimatta alueella on sallittu

- marjastaa ja sienestää
- hoitaa aluetta ja sen puustoa, sekä tehdä puroumien ennallistamis- ja luonnonhoitotoita
- tehdä ennakoivia tulvasuojelutoimenpiteitä
- käyttää ja hoitaa alueella kulkevia sähkölinjoja sekä muita yhdyskuntatekniikan rakenteita, teitä ja polkuja nykyisessä muodossaan
- täydentää polkuverkostoa siten, että kulku ohjataan luonnonsuojelutavoitteita edistävällä tavalla kestäville alueille.
- hoitaa alueella kulkevaa latu- ja ulkoiluverkkoa moottoriajoneuvolla
- poistaa vieraslajeja

5.6. Nimistö

VL-12/s alue on nimeltään Kuloistenmetsä. Asemakaavaan ei sisälly muuta uutta nimistöä.

Uusi pyörätieyhteys on jatkoa Heinäsirkanraitille, joten koko reitistä voidaan käyttää nimeä Heinäsirkanraitti.

Kuloistenpellonkatu voidaan kadunnimenä poistaa, jolloin uusi asuntokatu jatkuu Kuloistentie – nimisenä uuden asuntokadun päähän asti. Asia on muutettu maankäyttöjohtajan tekemällä viranhaltijapäätöksellä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavatyön aikana on laadittu alustavat yleissuunnitelma uudesta pyörätiestä sekä latuverkostosta.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavassa taataan kaavamääräyksiin metsäalueiden luontoarvojen säilyminen. Lisäksi Raision kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hakea luonnonsuojelualueen

perustamista Kuloisten metsäalueille, ja asia on ELY-keskuksen käsittelyssä. Virkistysalueille on osoitettu uusi pyörätieyhteys Heinäsirkanraitilta Vetikonpolulle sekä uusia linjauksia alueen latuverkostolle, jotka on merkitty kaavaan ulkoilureitteinä. Kaupungin investointiohjelmassa on varauduttu pyörätieyhteyden rakentamisen aloittamiseen jo vuonna 2025. Asuinpientalojen korttelialueet sisältyivät Kuloistenniitty 2 asemakaava-alueeseen. Sen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu keväällä 2025 ja työ valmistuu syksyllä 2025. Tontit ovat luovutettavissa ja rakennettavissa, kun kaavamuutos on tullut voimaan ja tontit on muodostettu. Kaavaan sisältyvät erillispientalojen alueet on jo rakennettu.

Raisiossa 29. päivänä huhtikuuta 2025
Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

Joonas Kärkkäinen
Maankäyttöjohtaja

Emma Kaitaa
Kaupunginarkkitehti

**Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä
sekä niihin annetut vastineet**

Kaavaluonnoksen (11.12.2024) lausunnot

Caruna Oy

17.2.2025

Nykyinen sähköverkko 20 kV ja 0,4 kV Kaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n maakaapelointua sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV sähköverkko on esitetty sinisellä katkoviivalla ja 0,4 kV sähköverkko vihreällä katkoviivalla. Puistomuuntamot on esitetty violeteilla neliöillä. Asemakaavan muutoksen myötä odotamme alueen sähkönkulutuksen kasvavan. Korttelin 6090 vierisellä LP-alueella on ET-kaavamerkintä. ET-alueelle on tarpeen toteuttaa uusi puistomuuntamo. Mahdollisesti tarvittavat johto- ja laitesiirot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen ja laitteiden siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Toivomme mahdollisuutta tarkentaa lausuntoamme, kun asemakaava etenee kaavoituksen seuraaviin vaiheisiin.

Vastine:

Kadunrakentamisen käynnistymisen yhteydessä on tullut esille, että LP-alueella sijaitsevan muuntamon rakennusalan (et) paikkaa on tarpeen siirtää ajoliittymän vuoksi. Kaavaehdotukseen muuntamon rakennusala on siirretty noin 30 metriä kaakkoon VL-alueelle LP-alueen viereen. Raison kunnallistekninen osasto sopii muuntamon siirtoon liittyvät asiat Caruna Oy:n kanssa. Annetu lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaan. Lausunnossa esitetyt näkökohdat vastaavat jo olemassa olevia käytäntöjä.

Raison Vesi Oy

20.1.2025

Kaava-alue sijaitsee Raison Vesi Oy:n vesi- ja jätevesiverkoston toiminta-alueella sekä kaupungin hulevesiverkoston vaikutusalueella. Kaava-alueella ei ole rakentamisen myötä siirrettäviä vesihuoltolinjoja, eikä kaava toteutuessaan vaikuta Raison Vesi Oy:n toimintaan. Vesihuoltoa tai hulevesiviemäriä ei ole vielä rakennettu kaava-aluetta pohjoispuolella sivuavalle, tulevalle Kuloistenpellonkadun alueelle.

Rakentamattomat tontit tulee niiden rakentuessaan liittää Raison Vesi Oy:n vesihuollon järjestelmiin ja hulevesiviemäriin. Kiinteistöt tällöin maksavat normaalit vesihuollon liittymismaksun kulloisenkin voimassa olevan liittymismaksuhinnaston mukaan.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja tulevassa rakennustoiminnassa. Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaan.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

23.1.2025

ELY-keskus ei anna lausuntoa Kuloistenmetsän asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta seuraavaa:

Lausuntoaineistona oli OAS ja kaavaluonnoskarta. Muuta aineistoa ei ollut. ELY-keskus toteaa, että kaavaselvityksen puuttuminen kaavan valmisteluaineistosta vaikeuttaa kaavasunnitelmasta

lausumista, sillä lähtötiedot ovat varsin vähäiset. OAS viittaa vuoden 2013 luontoselvitykseen ja sen päivitykseen 2017. Tämän jälkeen on mm. uhanalaisuustarkastelut päivittyneet, ja luontovaikutuksien tarkastelun tarve ja laajuus on tarkentunut. Kaavan luontoselvitys on tarpeen päivittää v. 2024 päivitetyn luontoselvitysoppaan ohjeistukseen perustuen.

ELY-keskus toteaa, että pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa asemakaavassa määräyksiä erityisesti palvelurakennusten ja asuinpienalojen korttelialueelle. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto myös kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine:

- *Alueen luontoselvitys on valmistunut vuonna 2017. Kuloistenmetsän asemakaava ja asemakaavan muutokseen ei sisälly uusia rakennettavia alueita. Kaavaan sisältyvät tontit ovat jo voimassa olevissa kaavoissa. Kortteleiden rajoihin tehdään teknisluonteisia pieniä tarkennuksia mm. kunnallisteknisen verkoston ja kadunrakentamisen tarkentumisen vuoksi. Rakentamattomat alueet asemakaavoitetaan virkistysalueiksi. Kaavamääräyksillä taataan alueen luontoarvojen säilyminen ja luonnon monimuotoisuuden edistäminen. Luonnonsuojelualueen perustaminen Kuloistenmetsään on vireillä erillisenä asiana. Alueelle jo laadittu luontoselvitys on kaavan sisältö huomioden riittävä. Kaavatyön yhteydessä ei siten ole tarvetta päivittää luontoselvitystä uuden luontoselvitysoppaan ohjeistuksen mukaiseksi.*
- *Raision rakennusjärjestykseen sisältyvät määräykset pyöräpysäköintipaikkojen määrästä ja laadullisista määreistä sekä asuinnoille että palvelutiloille. Kaavaan ei siten ole tarpeen sisällyttää päällekkäisiä määräyksiä. Raisioon laadittu pyöräilyn ja kävelyn edistämishjelma, jonka tavoitteiden toteutumista seurataan jatkuvasti.*
- *Kaavaehdotuksesta pyydetään ELY:n lausunto.*

Varsinais-Suomen liitto

29.1.2025

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että kaava ei anna aiheutta lausunnolle.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutostarpeita kaavaan.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

29.1.2025

Suunnittelualueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2017 (Kuloistenniitty, Asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi, Raision museo Harkko). Inventoinnin perusteella suunnittelualueella on kaksi arkeologisen kulttuuriperinnön kohdetta. Alueen eteläosassa sijaitsee kohde Hepokankare 2 (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000054985). Kohde on historiallisen ajan kivilouhos. Alueen keskiosassa sijaitsee kohde Kuloinen (1000031411), joka koostuu noin 61 metriä pitkstä kiviaidasta ja sen vierellä olevasta kivilouhoksesta. Kohteet ajoittuvat todennäköisesti 1900-luvun alkupuolelle, eivätkä ne siten ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kohteet kuitenkin kertovat alueen maankäyttöhistoriasta, ja ne suositellaan merkittävän aluerajauksineen kaavaan osa-aluemerkinnällä ark: "Muu arkeologinen kohde, joka ei ole muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös" ja siihen liittyvällä määräyksellä: "Alueella olevat rakenteet on säilytettävä.

Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.” Arkeologisten kohteiden sijaintitiedot ja aluerajaukset ovat saatavilla Museoviraston paikkatietoaineistoista: <https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriymparistonpaikkatietoaineistot>.

Kaavaluonnoksessa olevat sm-merkinnät on syytä poistaa. Toinen merkinnöistä viittaa edellä käsiteltyyn kohteeseen Kuloinen, ja toinen muinaisjäännösrekisterin kohteeseen Hepokankare (1000030986). Kohde on luonnonmuodostuma, jota ei ole tarvetta merkitä kaavaan arkeologisen kohteena. Suunnittelualueen rakennetusta kulttuuriympäristöstä ei toistaiseksi ole saatavilla inventointitietoa. Kaavoituksen pohjaksi alueella onkin laadittava rakennusinventointi, jonka tulokset tallennetaan museon informaatioportaali MIPiin. Turun kaupunginmuseosta saa käyttöoikeudet järjestelmään ja museo on mukana inventoinnin ohjauksessa ja kulttuurihistoriallisessa arvottamisessa.

Vastine:

Merkinnät muutetaan lausunnon mukaisiksi (muu arkeologinen kohde). Tähän kaavaan sisältyy rakennetun ympäristön osalta ainoastaan 14 jo rakennettua omakotitalotonttia, joiden osalta kaavaan tehdään ainoastaan tekninen tarkistus tontinrajan ja johtorasitteen osalta. Tarvittavat uudet rakennuskannan inventoinnit suoritetaan laajempaa kokonaisuutena vuonna 2025 käynnistyvän yleiskaavatyön yhteydessä.

Kaavaluonnoksesta annetut mielipiteet

Yksityishenkilöt A / Viiden naapurikiinteistön omistajat (mielipiteestä poistettu henkilötiedot) 3.2.2025

Arvoisa Raision kaupunkikehitysjaosto.

Olemme käyneet keskustelua koskien Heinäsirkanraitin pyörätieyhteyden linjausta Vetikonpolulle. Luonnoksessa pyörätieyhteys on linjattu liittymään Vetikonpolkuun Pähkinäsaaren ja Talollisenkatu 8 kohdalla. Olemme huolissamme siitä, että tämän linjaus tulee kasvattamaan läpikulkua Talollisenkadun lähiympäristön viheralueilla. Mahdollisena ratkaisuna tähän ehdotamme, että Heinäsirkanraitin pyörätieyhteyden linjausta Vetikonpolulle muutettaisiin niin että se liittyisi Vetikonpolkuun jo olemassa olevan ulkoilureitin risteyskohdalla.

Vastine: *Uusi pyörätie on linjattu siten, että se on luontevasti saavutettavissa sekä idän että lännen suunnalta (eli nykyisiltä asuinalueilta ja Kuloistentien suunnasta). Pyörätie pyritään rakentamaan hiihtoladusta erillisenä, jolloin niiden toisilleen aiheuttamat haitat (kuten ladulle kulkeutuva hiekka) on mahdollisimman vähäistä. Talollisenkadun ympäristössä pyörätieverkosto on jo nykyisellään olemassa. Viheralueet ja kevyen liikenteen verkostot ovat lähtökohtaisesti julkisia alueita, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja ihmisten liikkumiseen. Käyttäjien ei voida katsoa aiheuttavan asukkaille sellaista merkittävää haittaa, että kyseisiä alueita ei voitaisi käyttää siihen tarkoitukseen, mihin ne on kaavoitettu.*

Yksityinen maaomistaja B (henkilötiedot poistettu)

3.2.2025

Arvostamme Raision kaupungin panostusta kevyen liikenteen infrastruktuuriin ja erityisesti turvallisten pyöräreittien kehittämiseen. Kuloistenmetsän asemakaavaluonnokseen merkitty pyörätie parantaa alueen liikkumismahdollisuuksia, mutta sen suunniteltu sijainti Kuloistenojaan rajautuvalla alueella herättää huolta alueen arvokkaan puuston säilymisestä. Erityisesti ojan varrella sijaitsevat vanhat männyt muodostavat maisemallisesti ja ekologisesti merkittävän kokonaisuuden. Ne tarjoavat suojaa ja elinympäristöä monille lajeille, tukevat luonnon monimuotoisuutta ja toimivat osaltaan hiilensidonnassa. Lisäksi vanhat puut luovat alueelle sen tunnusomaisen

metsämäisen ilmeen, jota asukkaat ja ulkoilijat arvostavat. Esitämme, että kaavan valmistelussa selvitetään mahdollisuus tarvittaessa siirtää pyörätien linjausta siten, että vanhat männyt voidaan säilyttää. Tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi reitin viemistä hieman kauemmas ojasta. Tällainen ratkaisu tukisi sekä kestäväää liikkumista että alueen luontoarvojen säilyttämistä. Toivomme, että kaavoituksen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon Kuloisten metsän luonnonympäristön erityispiirteet ja pyritään löytämään ratkaisu, jossa sekä pyöräilyolosuhteet että maisemalliset ja ekologiset arvot voidaan turvata.

Vastine: *Pyörätien linjaus on merkitty kaavaan ohjeellisena ja linjausta tarkennetaan katusuunnitelman laatimisen yhteydessä. Tavoitteena on löytää toiminnallisesti hyvä ja luontoarvoja säästävä linjaus. Puuston kaatamista pyritään välttämään. Mieliapiteessä esiin nostettu kohta on haasteellinen: vaihtoehtoina on joko linjata pyörätie läheltä ojaa, jossa perustamisolosuhteet ovat heikot ja alueella on jyrkähkö kallioreuna tai läheltä nykyistä hiihtolatua, jolloin puustoa joudutaan kaatamaan ja korkeuseroja hieman tasoittamaan. Mieliapide on lähetetty tiedoksi kunnallisteknisille palveluille. Kunnallistekniset palvelut tarkistivat tilanteen maastokäynnillä. Maastokäynnin perusteella tarkistetaan tarvittaessa pyörätien linjausta.*

Yksityinen maaomistaja C / kaksi henkilöä (henkilötiedot poistettu)

17.2.2025

Tonttimme viereen on suunniteltu pyörätieyhteys Heinäsirkanraitin ja Vetikonpolun välille. Tässä muutamia huomioitamme:

- Tontillamme sijaitsee vanha piharakennus, jota ei ole aikanaan paalutettu. Otattehan huomioon mahdolliset maaperän muutokset, jotka aiheutuvat kaivuutöistä savipohjaisella pellolla. Toivomme että kaivuut ei aiheuta vaurioita rakennukseemme.
- Toivomme että myös pyörätien ympäristö siistitään ja pidetään jatkossa siistinä.
- Toivomme aittaa tonttimme ja pyörätien väliin
- Onko mahdollista samassa yhteydessä muuttaa avo-oja tonttimme takareunalla putkeen ja tasoittaa maanpinta?

Vastine:

- *Kaivuutyöt suoritetaan lainsäädännön ja rakentamismääräyskokoelman mukaisesti, joten ympäröiville rakennuksille ei saa aiheuttaa haittaa.*
- *Pyörätien ympäristöä hoidetaan kaupungin viheralueiden tapaan.*
- *Tontinomistaja voi rakentaa tonttinsa rajalle aidan Raision rakentamisjärjestyksen määräysten mukaisesti.*
- *Hulevesijärjestelyt suunnitellaan erikseen alueellisessa hulevesisuunnitelmassa. Nykyisin yleisenä tavoitteena on pyrkiä luonnonmukaisiin ratkaisuihin, joten yleensä suositetaan avo-ojia.*

Lisäksi valmisteluvaiheen aikana on tullut mieliapide, jossa pyydettiin voimassa olevan kaavan mukaisen pyörätien poistamista. Kyseinen yhteys on kaava-alueen ulkopuolella. Yleisenä linjauksena on, että kaavassa olevat pyörätiet säilytetään. Pyörätieverkoston tulee olla yhtenäinen ja helposti saavutettava. Raision kaupunki on sitoutunut polkupyöräilyn ja kävelyn edistämiseen.

Valmisteluvaiheen aikana kiinteistönomistajille on tehty kysely kiinteistörajoiden ja kaavan mukaisten tontinrajoiden yhtenäistämistä. Kaavaluonnos on laadittu siten, että kaavan tontinrajat siirretään nykyisiin toteutuneisiin kiinteistörajoihin, mikä oli lähes kaikkien kiinteistönomistajien tahtotila.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan tehtävät muutokset:

- Arkeologisten kohteiden ja muinaismuistojen merkinnät tarkistetaan museokeskuksen lausunnon mukaisiksi
- Muuntamon rakennusala (et) on siirretty LP-alueelta noin 30 m kaakkoon VL-alueen reunaan.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raisio	Täyttämispvm	24.3.2025
Kaavan nimi	Kuloistenmetsä		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	8.1.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	06:040
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	29,8383	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	18,1800
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	11,6583

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	29,8383	100,00	13888	0,05	17,6874	2613
A yhteensä	4,8944	16,4	8888	0,18	-0,6219	-2387
P yhteensä	0,7495	2,5	5000	0,67	0,7495	5000
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	23,5157	78,8	0	0,00	17,5144	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6787	2,3	0	0,00	0,0454	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	29,8383	100,00	13888	0,05	17,6874	2613
A yhteensä	4,8944	16,4	8888	0,18	-0,6219	-2387
AP	2,1109	43,1	4600	0,22	-0,6973	-2500
AO	2,7835	56,9	4288	0,15	0,0754	113
P yhteensä	0,7495	2,5	5000	0,67	0,7495	5000
P	0,7495	100,0	5000	0,67	0,7495	5000
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	23,5157	78,8	0	0,00	17,5144	0
VL	23,5157	100,0	0	0,00	17,5144	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6787	2,3	0	0,00	0,0454	0
Kadut	0,3254	47,9	0	0,00	-0,1669	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,2557	37,7	0	0,00	0,0606	0
LP	0,0976	14,4	0	0,00	0,1517	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						