

KULOISTENNIITYN PALVELUKORTTELI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

6. KAUPUNGINOSA (KULOINEN)

KORTTELIT/TONTIT 6082/5-7



Vireilletulo 29.3.2023
Kaupunkikehitysjaosto 23.8.2023
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Kaavatunnus

Sisällysluettelo

| | |
|---|-----------|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT..... | 3 |
| 1.1 Tunnistetiedot | 3 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti | 3 |
| Kaavan nimi ja tarkoitus..... | 3 |
| 2 TIIVISTELMÄ..... | 4 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet..... | 4 |
| 2.2 Asemakaava | 4 |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen..... | 4 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT..... | 4 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista | 4 |
| Alueen yleiskuvaus | 4 |
| Rakennettu ja luonnonympäristö, suojele ja häiriöt | 4 |
| Maanomistus | 4 |
| 3.2 Suunnittelutilanne..... | 5 |
| Raision yleiskaava 2020 | 5 |
| Asemakaava | 5 |
| Rakennusjärjestys | 6 |
| Pohjakartta | 6 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET..... | 6 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 6 |
| 4.2 Osalliset ja yhteistyö | 6 |
| Osalliset | 6 |
| Vireilletulo | 7 |
| Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 7 |
| Viranomaisyhteistyö..... | 7 |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet | 7 |
| 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 7 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 8 |
| 5.1 Kaavan rakenne | 8 |
| Mitoitus..... | 8 |
| Palvelut | 8 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 8 |
| 5.3 Aluevaraukset..... | 8 |
| Korttelialueet | 8 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset | 8 |
| Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 9 |
| Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 9 |
| Muut vaikutukset | 9 |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät | 9 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset..... | 9 |
| 5.7 Nimistö | 9 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 10 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 10 |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus | 10 |

Selostuksen liitteet

1. Tilastolomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

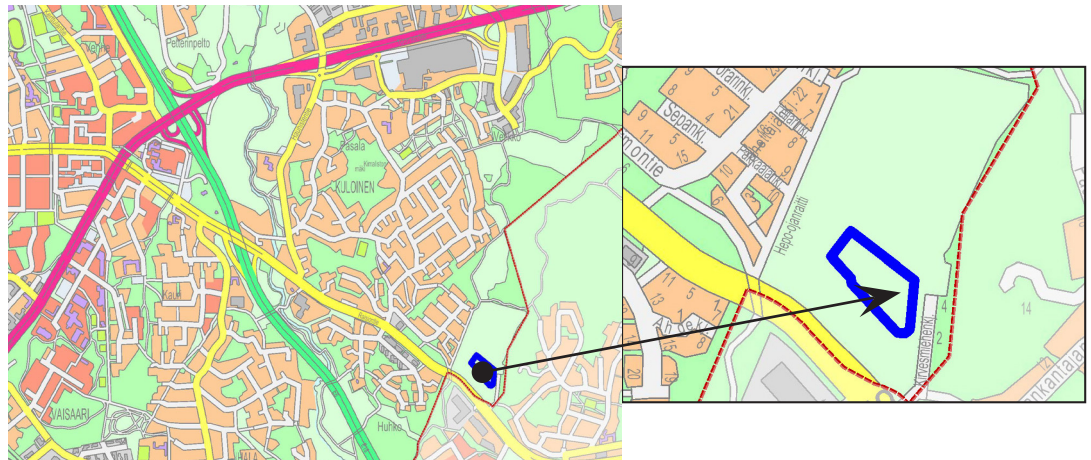
Asemakaavan muutos koskee 6. (Kuloinen) kaupunginosan korttelia/tontteja 6082/1-4.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat 6. (Kuloinen) kaupunginosan kortteli/tontit 6082/5-7.

Tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuloisten kaupunginosassa noin 2,5 kilometriä Raision keskustasta kaakkoon. Kaavamuutos koskee korttelin 6082 tontteja 1-4. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,9 hehtaaria. Suunnittelualue on rakentamaton.



Alueen sijainti

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Kuloistenniityn palvelukortteli, asemakaavan muutos.

Suunnittelun tavoitteena on välttää sekä päiväkotirakennukselle että kaupalle osoitettuja tontteja rakennettavuuden parantamiseksi ja säilyttää alueella yhteiskäytössä oleva pysäköintialue. Voimassa olevassa kaavassa esitetty palveluasuntorakentaminen poistetaan asemakaavamuutoksen yhteydessä, jolloin korttelin kokonaisrakennusoikeus vähenee.

Asemakaavamuutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, sillä kaavamuutoksella ei muuteta rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supisteta virkistysalueita, ei nosteta rakennusoikeutta tai korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, eikä heikennetä ympäristön arvojen säilymistä tai muuteta kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla (MRL 191 §). Vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunkikehitysjaosto.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireille tulosta vuoden 2023 kaavoituskatsaus (29.3.2023)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa 22.5.2023
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 30.5.2023, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo, 30.5.-13.6.2023
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaostossa, 23.8.2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta (kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut) syyskuussa 2023 (arvio)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo (vähintään 14 vuorokautta), syyskuussa 2023 (arvio)
- Asemakaavaehdotus kaupunkikehitysjaoston hyväksyttävänä, syys-talvi 2023 (arvio)

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

2.2 Asemakaava

Asemakaavaan sisältyy palvelurakennusten korttelialueita (P-1 ja P-3). Rakennusoikeutta on yhteensä 3400 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä katujen tai kunnallistekniikan verkoston lisärakentamista. Kaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja tontti on muodostettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentuvaa asuinkerrostaloaluetta. Nykytilanteessa alue muodostuu niitystä, jonka ympäristöön on rakennettu vuoden 2023 aikana katu- ja vesihuoltoverkosto. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuva Suvi-tuulenpuisto on rakenteilla.

Suunnittelualue muodostuu rakentamattomasta tonttimaasta, jolle on toteutettu puistomuuntamo.

Rakennettu ja luonnonympäristö, suojelu ja häiriöt

Suunnittelualue on rakentamaton, eikä siellä ole rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja.

Kasvillisuudeltaan alue on pääosin ruohovaltaista niittyä, eikä sinne sijoitu inventoituja luonnonympäristön arvoja. Alue on maastoltaan tasaista.

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

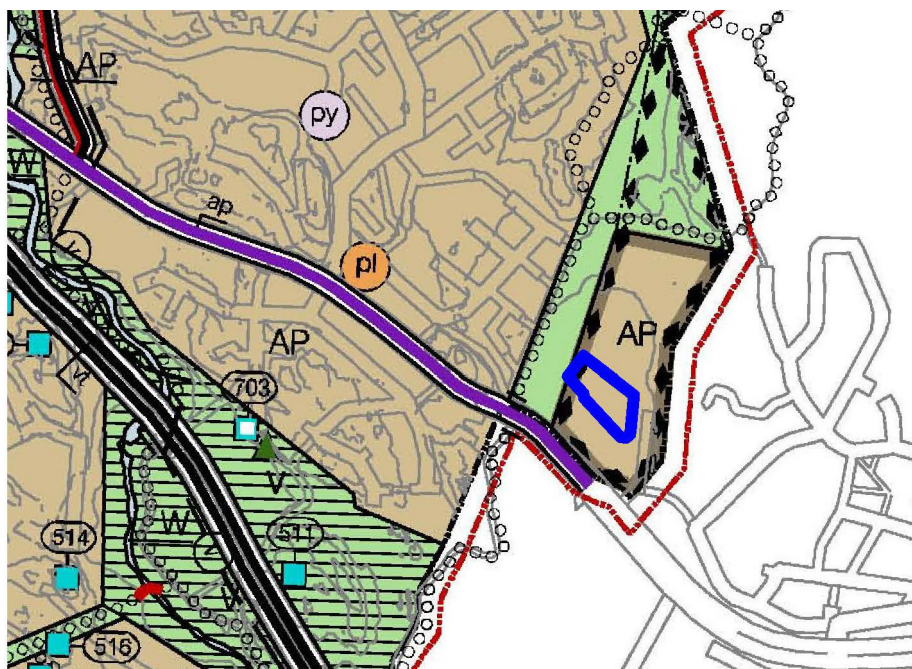
Maanomistus

Suunnittelualue on Raision kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020. Siinä suunnittelualue on "vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva pientalovaltainen alue" (AP).



Ote yleiskaavasta 2020

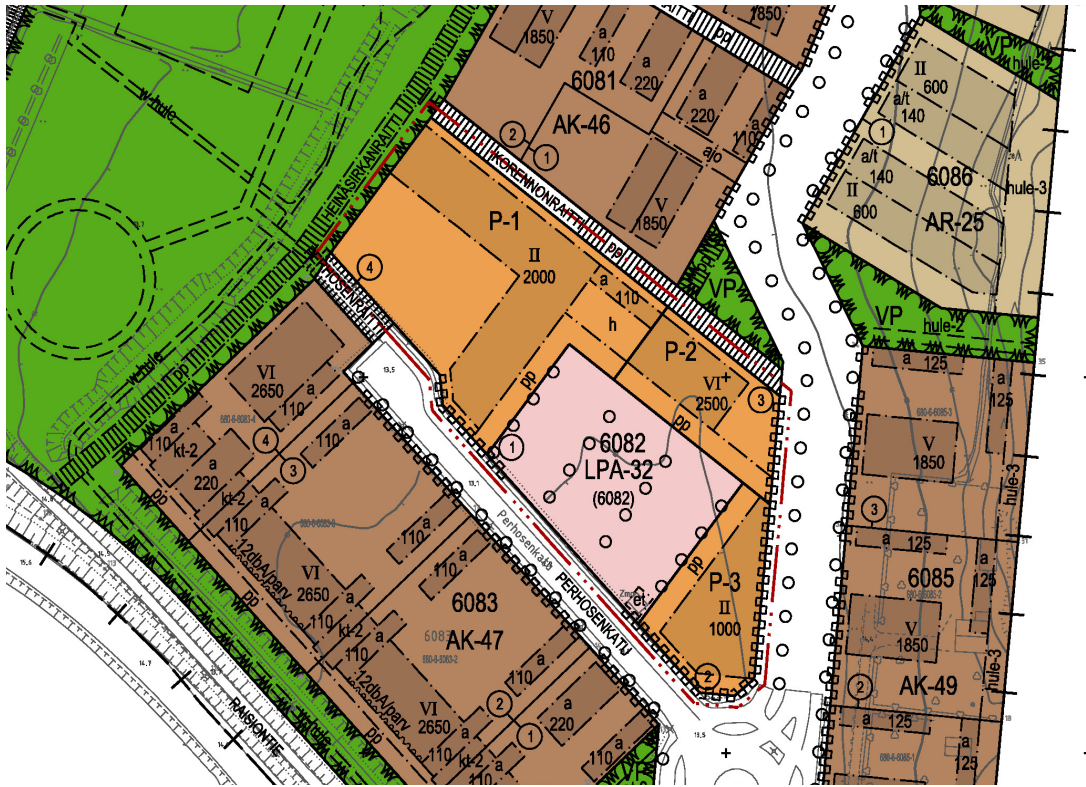
Asemakaava

Alue sijoittuu Kuloistenniitty 1 -asemakaavan alueelle (kaavatunnus 06:034). Kaava on tullut voimaan 15.12.2021.

Muutettavassa asemakaavassa alueella on palvelurakennusten korttelialueita, jolle voidaan rakentaa:

- tilaa päiväkotitoimintaa, varhaiskasvatusta sekä liikunta-, harrastus- ja kerhotoimintaa varten (P-1),
- erityyppistä palveluasumista (P-2),
- tilaa kauppaa, kioskia, ravintolaa, kahvilaa tai muuta vastaavaa liiketoimintaa varten (P-3)

sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-32).



Ote voimassa olevasta semakaavasta

Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.7.2022.

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 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuonna 2021 vahvistuneessa Kuloistenniitty 1-asemakaavassa on osoitettu erilaisille palvelutoiminnoille tarkoitettu kortteli, jonka päiväkotitontti on liian ahdas viihtyisän päiväkodin toteuttamiseksi. Tontille on tarkoitus rakentaa päiväkoti kahdeksalle lapsiryhmälle.

Suunnittelun tavoitteena on väljentää sekä päiväkotirakennukselle että kaupalle osoitettua tonttia rakennettavuuden parantamiseksi ja säilyttää alueella yhteiskäytössä oleva pysäköintialue. Voimassa olevassa kaavassa esitetty palveluasuntorakentaminen poistetaan asemakaavamuutoksen yhteydessä, jolloin korttelin kokonaisrakennusoikeus vähenee.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

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.

Kaavan valmistelee Raision kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa ja suunnitteluavustaja Eija Elo. Toimialojen puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja rakennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista

Vireilletulo

Kaavamuuotoshanke on tullut vireille 29.3.2023 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin kaupunkikehitysjaoston tietoon 22.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen.

Kaavaluonnos luonnos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti 30.5.-13.6.2023. Luonnoksesta ei saatu mielipiteitä. Kaavaluonnosta käsiteltiin Raision Vesi Oy:n edustajan kanssa työpalaverissa 27.6.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Caruna Oy:ltä. Caruna Oy totesi lausunnossaan, että kaavamuuotoksen vaikutukset sähkönjakeluun ovat vähäiset. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia kaavaan.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavamuuotoksena, joten viranomaisneuvotteluja ei ole tarpeen järjestää. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti kaavaluonnoksen yhteydessä, että se ei anna lausuntoa kaavasta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on väljentää sekä päiväkotirakennukselle että kaupalle osoitettua tonttia rakennettavuuden parantamiseksi ja säilyttää alueella yhteiskäytössä oleva pysäköintialue. Voimassa olevassa kaavassa esitetty palveluasuntorakentaminen poistetaan asemakaavamuuotoksen yhteydessä, jolloin korttelin kokonaisrakennusoikeus vähenee.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuuotos käsittää yhden korttelin.

Suunnitteluratkaisu perustuu pääasiassa Raision kaupungin tilapalveluiden mitoitustarkasteluihin päiväkotirakennuksen osalta. Korttelin muuta maankäyttöä on tarkasteltu suhteessa päiväkotitontin aiheuttamiin muutoksiin. Kaavatyön yhteydessä ei ole tarpeen laatia vaihtoehtoisia ratkaisuja

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava käsittää korttelin 6082, joka muodostuu kahdesta palvelurakennusten korttelialueesta (P-1 ja P-3) sekä niiden väliin jäävästä autopaikkojen korttelialueesta (LPA).

Rakennusoikeutta on yhteensä 3400 k-m².

Mitoitus

Palvelurakennusten korttelialueelle P-1 saa rakentaa tilaa päiväkotitoimintaa, varhaiskasvatusta sekä liikunta-, harrastus- ja kerhotoimintaa varten. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämä määrä. Rakennusoikeutta on 2500 k-m².

Palvelurakennusten korttelialueelle P-3 saa rakentaa tilaa kauppaa, kioskia, ravintolaa, kahvilaa tai muuta vastaavaa liiketoimintaa varten. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämä määrä. Rakennusoikeutta on 900 k-m².

Palvelut

Kaava-alue mahdollistaa palvelujen toteuttamisen Kuloistenniityn asuinalueelle ja Satakunnantien/Raisiontien joukkoliikenneakselin tuntumaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennettavan ympäristön laatua ohjataan kaavamääräyksellä arkkitehtonista laatua painottaen. Hulevesien viivytykskapasiteettia tulee rakentaa 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Kaavaan sisältyy palvelurakennusten korttelialueita (P-1 ja P-3) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Rakennusoikeutta on yhteensä 3 400 k-m².

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavamuutoksena. Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavamuuotosalue on voimassa olevassa asemakaavassa tarkoitettu liike- ja palvelurakennuksille sekä pysäköintiin. Kaavamuuotoksella parannetaan asemakaavan toteuttamisedellytyksiä. Rakennusoikeuden määrä vähenee korttelissa kaavamuuoksen myötä 2100 k-m².

Rakentaminen tukeutuu jo olemassa oleviin katu- ja yhdyskuntatekniikan verkostoihin. Kaavan toteuttaminen ei edellytä verkostojen lisärakentamista. Korttelialueelle sijoittuu puistomuuntamo. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Kaava-alue on osa rakentuvaa Kuloistenniityn asuinalueetta seudullisen joukkoliikenneakselin (Satakunnantie/Raisiontie) tuntumassa. Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei sijoitu inventoituja luonnonympäristön arvoja. Alue on ennaltaan ihmisen muokkaamaa peltoaluetta, joka asemakaavan toteuduttua muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ihmisen hoitamine pihapiireineen.

Muut vaikutukset

Kaavan toteuttaminen tuo palveluita rakentuvalla Kuloistenniityn asuinalueelle, mikä tuo alueelle liikennöintiä. Alueen kunnallistekniset verkostot on jo rakennettu. Ilmastokestävyyden näkökulmasta rakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja nykyisen verkoston hyödyntäminen on kuitenkin ilmaston kannalta kannatettava ja kestävä tapa kaupungin laajentumiselle ja kasvulle. Rakennuspaikka mahdollistaa kuitenkin kestävä elämäntapavalinnat kuten tukeutumisen joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen kulkumuotoihin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

P-1 Palvelurakennusten korttelialue

- Korttelialueelle saa rakentaa tilaa päiväkotitoimintaa, varhaiskasvatusta sekä liikunta-, harrastus- ja kerho-toimintaa varten.
- Rakennuksen tulee osana palvelukorttelikonaisuutta muodostaa yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeata-soista rakennettua ympäristöä. Hulevesien viivytyskapasiteettia tulee rakentaa 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.
- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämä määrä.

P-2 Palvelurakennusten korttelialue

- Korttelialueelle saa rakentaa eri tyyppistä palveluasumista.
- Rakennuksen tulee osana palvelukorttelikonaisuutta muodostaa yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeata-soista rakennettua ympäristöä. Hulevesien viivytyskapasiteettia tulee rakentaa 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.
- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämä määrä.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutos perustuu pääasiassa Raision kaupungin tilapalveluiden mitoitustarkasteluihin päiväkotirakennuksen osalta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja tontit on muodostettu. Toteuttaminen ei edellytä katujen tai yhdyskuntatekniikan verkoston lisärakentamista.

Korttelialueelle sijoittuu puistomuuntamo. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Raisiossa 23 päivänä elokuuta 2023

Raisio, Maankäyttö- ja asumispalvelut

Joonas Kärkkäinen

Maankäyttöjohtaja

Emma Kaitaa

Kaupunginarkkitehti

Kaavoituksen verkkosivut:

raisio.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus-ja-maankaytto

RAISIO

06:039 Kuloistenniityn palvelukortteli

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Vireilletulosta ilm. pvm | 29.3.2023 |
| Ehdotuspvm | 23.8.2023 |
| Hyväksymispvm | § hyväksyjä |
| Kaava-alueen pinta-ala | 0,8786 |
| Uutta kaavaa | 0,0000 |
| Kaavanmuutosta | 0,8786 |

| käyttö- tarkoitus | kaava-alue | | | tehok- kuus e= | poistuvaa kaavaa | | uutta kaavaa | | uudet työpaikat | auto- paikat | tont- teja kpl |
|----------------------|-----------------|----------------|------------------------------|----------------------|------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|
| | pinta-ala ha | pinta- ala% | rak.oik. k-m ² | | pinta-ala ha | rak.oik. k-m ² | pinta-ala +/- ha | rak.oik. +/- k-m ² | | | |
| P | 0,6261 | 100,0 | 3400 | 0,54 | 0,6229 | 5500 | 0,0032 | -2100 | | | 2 |
| P YHT. | 0,6261 | 71,3 | 3400 | 0,54 | 0,6229 | 5500 | 0,0032 | -2100 | | | 2 |
| LPA | 0,2525 | 100,0 | | | 0,2557 | | -0,0032 | | | | 1 |
| L YHT. | 0,2525 | 28,7 | | 0,00 | 0,2557 | | -0,0032 | | | | 1 |
| YHT | 0,8786 | 100 | 3400 | 0,39 | 0,8786 | 5500 | 0,0000 | -2100 | | | 3 |

RAISIO
KULOISTENNIITYN PALVELUKORTTELI
TILASTOLOMAKE

LIITE 1