

KULOISTENMETSÄ

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

6. KAUPUNGINOSA (KULOINEN)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



1. YLEISTÄ

Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan tämän kaavahankkeen lähtökohdista ja tavoitteista, missä vaiheissa hankkeeseen voi vaikuttaa sekä millaisia vaikutuksia asemakaavan toteutumisesta arvioidaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

2. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijaitsee 6. kaupunginosassa (Kuloinen) noin 2,5 km etäisyydellä Raision keskustasta itään. Suunnittelualueita rajaavat likimääräisesti Vetikonpolku, Kuloistentie, vielä rakentamaton Kuloistenniitty 2 pientaloalue, Turun kaupungin raja, rakenteilla oleva Kuloistenniitty 1 kerrostalovaltainen asuinalue, Heleniuksenpuisto, Myllärinkuja, Peltotie ja Laihokuja. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 28 hehtaaria.

Kuva: Alueen sijainti



3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Suunnittelualue on nykyisellään pääosin metsää ja peltoa. Metsäiset alueet ovat aktiivisesti virkistyskäytössä, ja niille sijoittuu valaistu kuntolatu sekä polkuverkostoa. Suunnittelualueen lähiympäristöön Turun kaupungin puolelle on perustettu Mälikkälänmetsän luonnonsuojelualue.

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, esimerkiksi palvelutalon toteuttamiseksi. Kaavaan sisältyvät erillispientalojen korttelialueet on jo rakennettu. Niiden osalta kaavamuutoksessa tarkistetaan asemakaavan korttelinrajat ja kiinteistörajat yhdenmukaiseksi. Alueen pohjoisosaan on tarve sijoittaa matkapuhelinverkon tukiasema / masto.

4. KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Suunnittelualue on maakuntakaavassa Virkistysaluetta (V) ja Taajamatoimintojen aluetta (A). Alueelle on merkitty ulkoilureittiyhteyksiä. Alue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueen rajaukseen: Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuviälät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Yleiskaava

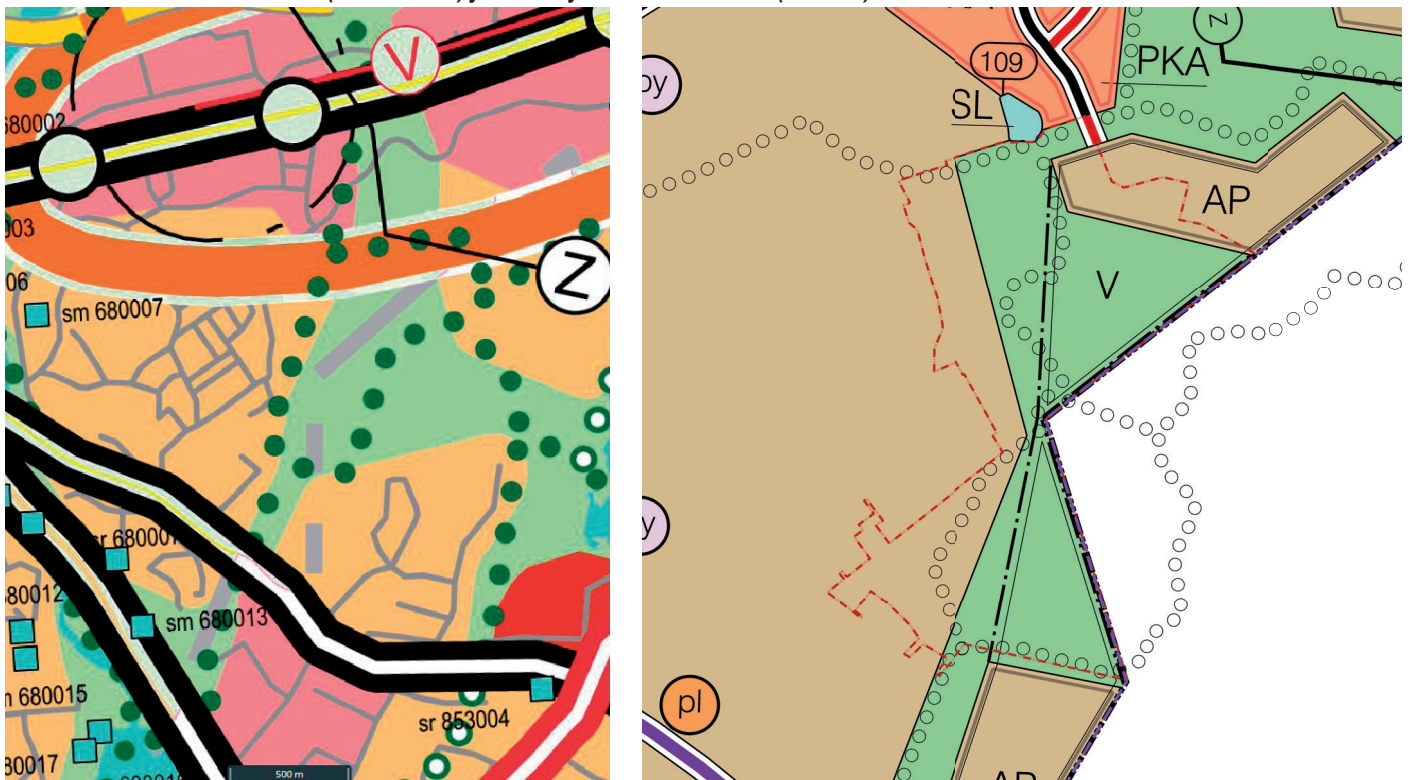
Suunnittelualueella on voimassa Raision yleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2004. Yleiskaavassa alue on virkistys- ja viheraluetta (V) ja pientalovaltaista asuinalueetta (AP).

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.

Suunnittelualueen lähiympäristö on Turun yleiskaava 2029:ssä virkistysaluetta (V).

Kuva: Ote maaakuntakaavasta (vasemmalla) ja Raisio yleiskaava 2020:sta (oikealla)



Asemakaava

Alueen pohjoisosassa on voimassa Kuloistenniitty 2 asemakaava (kaavatunnus 6:37). Siinä kortteli 6090 ja korttelin 6092 tontti 1 ovat asuinpienalojen korttelialuetta (AP-47). Korttelissa 6090 kerrosluku on rakennusaloittain I-II ja rakennusoikeus on 2200 k-m² ja lisäksi autosuojille ja talousrakennuksille 500 k-m². Korttelin 6092 tontilla 1 kerrosluku on I ja rakennusoikeus on 950 k-m² ja lisäksi autosuojille ja talousrakennuksille 350 k-m². Kuloistentien ja Kuloistenpellonkadun risteuksen itäpuolella on yleinen pysäköintialue (LP), johon sijoittuu rakennusala yhdyskuntateknisen huollon laitetilalle. Vetikonpolku on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Vetikonpolun varressa on kapea puisto (P), jonka nimi on Ahonlaita.

AP-47 Asuinpienalojen 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 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.
- Rakennusten julkisivuvärit: Kortteleissa 6090, 6091 ja 6093 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.
- 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 pihoilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytäviä 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.

AO-16 Erillispientalojen korttelialue:

- Rakennusten kattotyypinä on käytettävä harjakattoa, jolloin kattokaltevuus on 1:1,5 – 1,5: 1 1½ -kerroksissa rakennuksissa ja 1:3 – 1:1,5 I –kerroksissa 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 naapurintonttia vastaan tiheällä pensasaidalla tai tiiviillä lauta-

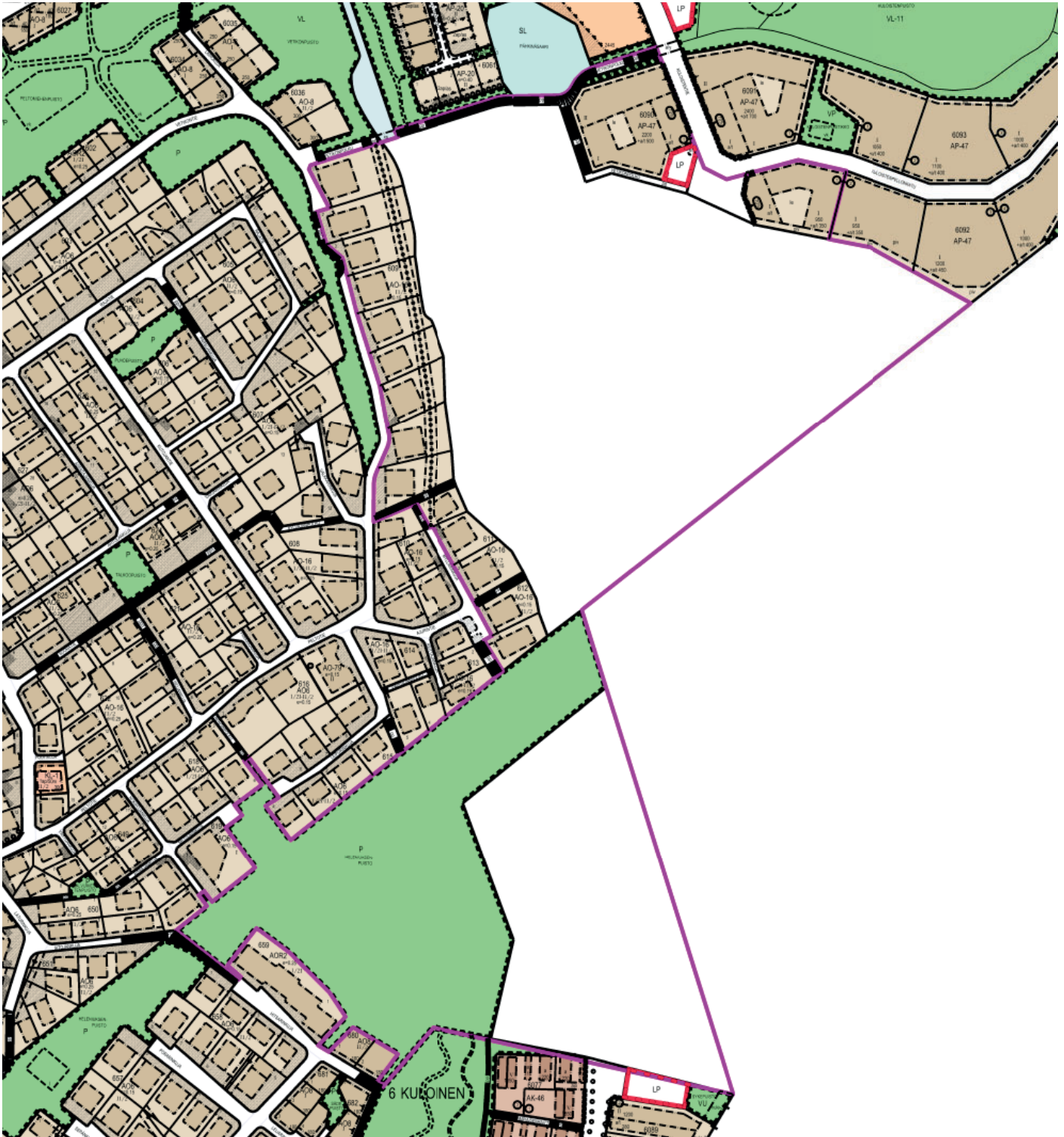
aidalla. Olemassa olevia pensasaitoja on käytettävä hyväksi.

- Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka kutakin asuntoa kohti

Alueen eteläosassa ovat voimassa Hepokankareen asemakaava (kaavatunnus 6:01) ja Pasalan asemakaava (6:02). Niissä Heleniuksenpuisto puistoa (P).

Muu osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualueen lähiympäristö Turun kaupungin puolella on asemakaavoittamatonta.

Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta



5. MAANOMISTUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUSTEN TARVE

Alue on Raision kaupungin omistuksessa. Erillispientalojen tontit ovat yksityisomistuksessa.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2013 ja sen päivitys vuonna 2017 (Enviro Oy / Esa Lammi). Arkeologinen selvitys on laadittu vuonna 2017 (Raision Museo Harkko / Jari Näränen). Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan tarvittavat suunnitelmat hulevesien hallinnasta sekä pyörätiestä.

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön, ilmastoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, maisemaan, kulttuuriperintöön, luonnonsuojeluun, elinkeinoelämään ja talouteen sekä ihmisen elinoloihin liittyviin tekijöihin. Kaavatyön edetessä työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta, joka sisältää vaikutusten arvioinnin.

7. OSALLISET

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

Lisäksi osallisia ovat Raision kaupungin hallintokunnat: kaupunginhallitus- ja valtuusto, lautakunnat, kaupunkikehitysjaosto ja kaupungin henkilöstö, Varsinais-Suomen ELY-keskus, alueen kunnallistekniset toimijat, kansalaisjärjestöt ja yhdistykset sekä Turun kaupunki.

8. KAAVAN VALMISTELU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavamuutoksen valmistelevat kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski ja suunnitteluavustaja kaupungin maankäyttö- ja asumispalveluista. Työhön osallistuvat tarvittaessa myös muut elinvoima- ja kilpailukykytoimialan asiantuntijat.

Vireilletulo - keväällä 2024

- Asemakaavatyö on tullut vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa 8.1.2024

Valmisteluvaihe - syksyllä 2024

- Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jota täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Kaavahankkeesta valmistellaan asemakaavaluonnos, jossa kuvataan alueen maankäytön muutoksia.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan luonnosaineisto kaupunkikehitysjaostossa, 11.12.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla ja Rannikkoseutu-lehdessä.
- Luonnosaineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan ja kaupungin verkkosivuille sekä esille kirjaston palvelupisteeseen vähintään 14 vuorokaudeksi, jona aikana siitä voidaan jättää mielipiteitä, tammikuussa 2025 (arvio).
- Kaavahankkeesta tiedotetaan Varsinais-Suomen ELY-keskusta.
- Nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja naapureita. Osallisilla mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Ehdotusvaihe – keväällä 2025 (arvio)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus ja asemakaavan selostus, johon liitetään vastineet saapuneista mielipiteistä ja lausunnoista.

- Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy ja päättää asettaa julkisesti nähtäville kaavaehdotuksen.
- Ehdotusaineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan ja kaupungin verkkosivuille sekä esille kirjaston palvelupisteeseen 30 vuorokaudeksi, jonka aikana osallisilla on oikeus tehdä siitä kirjallinen muistutus (MRL 65 §; MRA 27 §).
- Nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen maanomistajia ja haltijoita.
- Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Hyväksymisvaihe kesällä 2025 (arvio)

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

- Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.
- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan kirjeitse vain, jos sitä on kirjallisesti pyytänyt ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana ja samalla ilmoittanut osoitteen, johon tieto välitetään.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.
- Mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja, em. aikatauluarviota joudutaan muuttamaan.

9. TIEDONSAANTI, OSALLISTUMINEN JA YHTEYSTIEDOT

Parhaiten tietoa kaavahankkeesta saa kaavan valmistelijan kautta.

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

Mielipiteet ja muistutukset

Kaupunkikehitysjaostolle osoitetut mielipiteet ja muistutukset voi toimittaa joko sähköisesti osoitteella: kirjaamo@raisio.fi tai postittamalla osoitteeseen: Raision kaupunki, PL 100, 21201 Raisio tai tuomalla Raision kaupungintalolle, osoitteeseen Nallinkatu 2.

Yhteyshenkilöt:

kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski puh. 040 630 0576
suunnitteluavustaja (rekrytointi kesken) puh.
sähköposti: etunimi.sukunimi@raisio.fi

Kaavoituksen verkkosivut:

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