

Kuloistenmetsä, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2024 § 78
1021/10.02.03/2024

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Eveliina Eteläkoski,
etunimi.sukunimi@raisio.fi

Kuloistenmetsän asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa, joka on julkaistu 8.1.2024. Kaava-alue sijaitsee 6. kaupunginosassa (Kuloinen) noin 2,5 km etäisyydellä Raision keskustasta itään. Suunnittelualuetta rajaavat likimääräisesti Vetikonpolku, Kuloistentie, vielä rakentamaton Kuloistenniitty 2 pientaloalue, Turun kaupungin raja, rakenteilla oleva Kuloistenniitty 1 kerrostalovaltainen asuinalue, Heleniuksenpuisto, Myllärinkuja, Peltotie ja Laihokuja. Asemakaavan muutos laaditaan Raision kaupungin aloitteesta.

Asemakaavoituksella on tarkoitus turvata alueen luontoarvoja sekä tutkia Heinäsirkanraitin ja Vetikonpolun yhdistävää uutta pyörätieyhteyttä. Samalla selvitetään tarvetta muuttaa Kuloistentien varrella sijaitsevan korttelin 6090 käyttötarkoitus palvelurakentamisen tai palveluasumisen mahdollistavaksi. Kaavaan sisältyvät erillispientalojen korttelialueet on jo rakennettu. Niiden osalta kaavamuutoksessa tarkistetaan asemakaavan korttelinrajat ja kiinteistörajat yhdenmukaiseksi. Suunnittelualueen pohjoisosaan on tarve sijoittaa matkapuhelinverkon tukiasema / masto.

Kaavaluonnoksessa Turun rajan vastaiset metsäiset alueet on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla ei saa suorittaa luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä (VL-12/s). Yksityiskohtaisemmat kaavamääräykset ovat Mälikkälänmetsän luonnonsuojelualueen perustamispäätöksen mukaiset, mutta polkuverkoston täydentäminen ja hoitotoimenpiteet ovat mahdollisia ilman poikkeamislupien hakemista. Luonnonsuojelualueen perustaminen voidaan tarvittaessa tehdä myöhemmin erillisellä ELY:n päätöksellä. Muu rakentamaton (vielä asemakaavoittamaton) alue on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Vetikonpolun ja Heinäsirkanraitin yhdistävä uusi kevyen liikenteen väylä on merkitty sijainniltaan ohjeellisena. Pyörätie on linjattu metsäsaarekkeet säästäen siten, että pyörätie ei risteä hiihtoladun kanssa. Hiihtolatu on merkitty kaavaan ulkoilureittinä. Masto on osoitettu virkistysalueelle siten, että uusi pyörätie toimii maston huoltoreittinä. Kaavaan on merkitty ojien kohdille ohjeelliset varaukset hulevesien johtamiselle ja viivytykselle.

Jo rakennetuilla omakotitalotonteilla korttelinraja on linjattu toteutuneen kiinteistörajan mukaan, mikä oli maanomistajille suunnatussa kyselyssä eniten kannatusta saanut vaihtoehto. Rakennusoikeus kasvaa vähäisesti kaavan mukaisen tontin pinta-alan muutoksen suhteessa (tehokkuusluku pidetään ennallaan $e=0.15$). Korttelin 6090 käyttötarkoitus on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi. Sen rakennusoikeus on korotettu 5 000 k-m²:iin ja suurin sallittu kerrosluku on II. Tarkemmat kaavamääräykset suunnitellaan kaavaehdotuksen yhteydessä. Korttelinrajoja on muutettu vähäisesti korttelin 6090 ja korttelin 6092 tontin 1 (kaavamuutoksessa tontti nro 5) läheisyydessä katusuunnitelmien ja vesihuoltoverkoston tilantarpeiden tarkennuttua. Korttelin 6092 tontin 5 rakennusoikeutta on nostettu pinta-alan kasvun myötä siten, että tehokkuus on sama kuin naapuritonteilla.

Kaavatyon yhteydessä ei ole tarpeen laatia maankäytösopimuksia.

Liitteinä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto

1. merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi
2. hyväksyy 11.12.2024 päivätyn kaavaluonnoksen: Kuloistenmätsä, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös

Kokouksessa esittelijänä toimi kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.