

Kuloistenmetsä, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaehdotus

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2024 § 78

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. Suunnittelualueita 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 säästäten 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.

Kaavatyön 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: Kuloistenmetsä, asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos
3. päättää, että kaavaluonnosaineisto asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Päätös Kokouksessa esittelijänä toimi kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkikehitysjaosto 29.04.2025 § 22
1021/10.02.03/2024

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

Kuloistenmetsän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaluonnos oli nähtävillä 17.1.–3.2.2025. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Caruna Oy, Raision Vesi Oy ja alueellinen vastuumuseo. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, että kaavatyö ei anna aiheutta lausunnon antamiseen. Varsinais-Suomen ELY-keskus jätti mielipiteen. Lisäksi lähiympäristön asukkailta saatiin 3 mielipidettä, joissa oli useampia allekirjoittajia. Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen kohdassa 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ja kaavaselostuksen liitteessä 1.

Kuloistenmetsän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaehdotus on laadittu tarkentamalla kaavaluonnosta.

- Korttelialueille on lisätty yksityiskohtaisemmat kaavamääräykset.
- LP-alueen ajoliittymä sijoittuu uusimmissa katusuunnitelmissa muuntamon rakennusalan kohdalle, joten muuntamon rakennusalan (et) varaus on siirretty noin 30 m kaakkoon VL-alueen reunaan. Kunnallistekniset palvelut sopivat asiasta kadunrakentamisen yhteydessä Caruna Oy:n kanssa.
- Muinaismuistot ja kulttuuriperintökohteet on tarkennettu alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaisesti.
- Korttelin 6090 kerrosluvuksi on muutettu III. Kerrosluvun korottaminen mahdollistaa monipuolisemmin erilaisia suunnitteluratkaisuja.
- Kaava-aluetta on laajennettu koskemaan myös korttelin 6091 tonttia 1. Katusuunnitelmien tarkentumisen myötä liittymäkielto Kuloistentielle poistetaan ja rakennusalat yhtenäistetään.

Kaavaehdotus tulee asettaa ehdotuksena vähintään 30 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville. Lausunnot pyydetään kuten kaavaluonnoksesta. Liitteinä ovat asemakaavaehdotus ja -selostus.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus	Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Kuloistenmetsän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan. Mikäli asemakaavaehdotusta vastaan ei tehdä muistutuksia tai kaavaehdotuksen tarkistaminen on niiden perusteella vähäistä, kaavaehdotus saatetaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.