

RAISION KAUPUNKI

KULOISTENRINNE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

6. KAUPUNGINOSA KULOINEN

KORTTELIT: 635 (osa), 646 (osa) ja 696

RAISION KAUPUNKI
TEKNINEN KESKUS
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Vireilletulo
Tekninen lautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

8.4.2016
11.9.2018
3.12.2018

6

Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

| | |
|--|-----------|
| Selostuksen liitteet | 2 |
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.1 Tunnistetiedot | 3 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti | 3 |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus | 3 |
| 2 TIIVISTELMÄ | 3 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet..... | 3 |
| 2.2 Asemakaava | 3 |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen | 4 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT | 4 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista | 4 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus..... | 4 |
| 3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö, suojele ja häiriöt | 4 |
| 3.1.3 Maanomistus..... | 5 |
| 3.2 Suunnittelutilanne | 5 |
| 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet..... | 5 |
| 3.2.2 Maakuntakaava..... | 5 |
| 3.2.3 Ration yleiskaava 2020..... | 5 |
| 3.2.6 Asemakaava | 6 |
| 3.2.7 Rakennusjärjestys..... | 6 |
| 3.2.8 Pohjakartta..... | 6 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 6 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve | 6 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 6 |
| 4.3 Osalliset ja yhteistyö..... | 6 |
| 4.3.1 Osalliset..... | 6 |
| 4.3.2 Vireilletulo | 6 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 7 |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö | 11 |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet..... | 11 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 11 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 12 |
| 5.1 Kaavan rakenne..... | 12 |
| 5.1.1 Mitoitus | 12 |
| 5.1.2 Palvelut..... | 12 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 13 |
| 5.3 Aluevaraukset..... | 13 |
| 5.3.1 Korttelialueet | 13 |
| 5.3.2 Muut alueet | 13 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset..... | 13 |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 13 |
| 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 13 |
| 5.4.3 Muut vaikutukset | 13 |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät..... | 13 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset..... | 14 |
| 5.7 Nimistö..... | 14 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 15 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 15 |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus | 15 |

Selostuksen liitteet

1. Kaava-alueen sijainti
2. Ote yleiskaavasta 2020
3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
4. Tilastolomake
5. Havainnekuva

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 6. (Kuloisten) kaupunginosan korttelia/ tonttia 646/ 2 sekä urheilu- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat 6. (Kuloisten) kaupunginosan korttelit/ tontit 635/ 8 ja 9, 646/ 7 ja 696/ 1

Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä korttelin 646 tontin 7 ja korttelin 696 tontin 1 osalta.

Kaavatunnus on 6:035

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 6.(Kuloisten) kaupunginosassa, noin 2 km päässä Raision keskustasta kaakkoon Turun suuntaan. Alue rajautuu pohjoisessa Pasantiehen ja etelässä Pasalanpuistoon.

Liite 1: Alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavoitettavasta alueesta käytetään nimeä Kuloistenrinne. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien 1- kerroksisten rivitalojen rakentaminen osalle vanhaa urheilukenttää ja samalla kehittää jäljelle jäävää kenttää ja puistoa kompaktina vapaa-ajanviettoalueena. Samalla on tarkoitus laajentaa yleisten rakennusten tonttia päiväkodin tarpeisiin. Olemassa olevan, nyt urheilu-alueella sijaitsevan omakotitalon tontti osoitetaan erillispientalojen tontiksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus vireille tulosta 8.4.2016 (Vuoden 2016 kaavoituskatsaus/ Raisio Tiedottaa –lehdessä 2/2016
- Erkkilä nimisen kiinteistön 680-412-1-479 (osoitteessa Maalarinkuja 3) omistaja on ilmaissut kirjeellä 15.11.2012 toiveena saada tonttinsa käyttötarkoitus muutettavaksi urheilualueesta erillispientalojen korttelialueeksi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaaluonnosaineisto teknisessä lautakunnassa 10.4.2018.
- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävillä olosta 13.4.2018 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Luonnosvaiheen nähtävillä olo 19.4. – 18.5.2018. Luonnoksesta saatiin 8 mielipidettä ja Carunan lausunto.
- Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu
- Asemakaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 11.9.2018.
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta 20.9.2018 (Turun Seutusanomat Länsi -lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja Raision kaupungin verkkosivut)
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 20.9. – 19.10.2018
- Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa, 3.12.2018
- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa, talvi 2019 (arvio)

2.2 Asemakaava

Kaavamuutosalueen koko on 4,01 ha. Alueelle muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO-114) 2527 m², asuinpientalojen korttelialuetta (AP-45) on 8294 m², julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-3) 4497 m², leikkipuistoa (VK) 12178 m² ja lähivirkistysaluetta (VL) 10481 m². Loput kaavamuutosalueesta on katualuetta.

Erillispientalojen korttelin rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,2$ on 505 k-m^2 . Asuinpientaloja (rivitaloja/ paritaloja tai kytkettyjä pientaloja) varten uutta rakennusoikeutta on 1800 k-m^2 . Päiväkotirakennuksen korttelin rakennusoikeus kasvaa 1209 k-m^2 :stä 1500 k-m^2 :iin. Korttelialueen laajetessa tehokkuusluku kuitenkin pienenee $e=0,4$:stä $e=0,33$:een.

Leikkipuistoon osoitetaan 60 k-m^2 rakennusoikeutta katosta ja varastoa varten.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus alkaa kaavamuutoksen vahvistuttua ja kunnallistekniikan liittymien valmistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen pääosan muodostaa pientaloasutuksen keskellä sijaitseva urheilukenttä ja leikkipuisto. Kenttiä reunustaa etelässä pohjoiseen viettävä havupuuvaltainen rinne. Alueen kaakkoisosassa on leikkikenttä ja entistä peltomaata.

3.1.2 Rakennettu ja luonnonympäristö, suojeleminen ja häiriöt

Urheilukentän luoteisreunassa Pasantie 18 sijaitsee entinen urheilukentänhoitajan talo n. 49 k-m^2 ja talousrakennus 22 k-m^2 . Talot on rakennettu 1950-luvulla, eikä niillä ole erityistä suojeluarvoa.

Osoitteessa Maalarinkuja 3 sijaitsee omakotitalo 138 k-m^2 , joka on rakennettu 1950-luvulla ja peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2015, rakennuslupa myönnetty poikkeamispäätösten avulla (Teknisen lautakunnan poikkeamispäätös 1.10.2013 ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen poikkeamispäätös 22.11.2013). Samassa piha-alueella on alkuperäistä päärakennusta hieman vanhempi n. 50 k-m^2 :n huonokuntoinen saunarakennus.

Uuden päiväkodin perustuksia on rakennettu kesän 2018 aikana olemassa olevan kaavan mukaiselle julkisten rakennusten tontille.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä Pasantiella on 1950-luvulta alkaen rakennettua vaihtelevan tyylistä pientaloasutusta. Kattomuotoina on käytetty harja- ja aumakattoja. Kähertäjänkujan ja Maalarinkujan vaalealla tiilellä pinnoitetut rivitalot on rakennettu 2004 ja Alueen eteläpuolella olevat Neuvoksentein punatiiliset pienkerrostalot vuodelta 1995.

Alue on maastomuodoiltaan urheilu- ja leikkikentän kentän kohdalla tasaista vanhaa peltomaata. Alueen eteläreunalla maasto nousee kentän tasolta n. 22 m voimakkaasti tasolle 36 m. Rinne on havupuuvaltainen kalliosta metsää. Urheilukentän reunalla rinnettä on leikattu ja kentän keskivaiheilla on pulkkamäkenä käytetty puuton alue. Metsä on osa Pasalanpuisto nimistä lähivirkistysaluetta, joka on luonnon-tilassa. Metsässä on polkuja ja pieni lampi, asemakaavan mukaisia kulkuväyliä ei ole rakennettu. Urheilukenttä on hiekkapintainen ja reuna-alueet nurmipintaisia. Leikkipuiston ympärille on istutettu erilaisia jalopuita, tammia, vaahteroita lehmuk- sia, saarnia ja jalavia. Pasantien varrella kasvaa pääasiassa koivuja. Kentänhoitajan talon kohdalla on omenapuita ja koivuja.

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Alueen tonttikaduilta kuuluu normaalia liikennemelua. Raisiontien ja Haunistentien liikennemelu kantautuu mäen takaa kiinteistöille. Leikki- ja urheilukentiltä kantautuu ajoittain liikuntaharrastuksiin ja leikkiin liittyvää meteliä.

3.1.3 Maanomistus

Alue on Raision kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta omakotitalokäytössä olevaa kiinteistöä 680-412-1-479.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 hyväksymä päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Alueiden käytön tavoitteita ovat mm. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tavoitteissa todetaan mm. seuraavaa:

- 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.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu 23.8.2004 ympäristöministeriössä. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Varsinais-Suomen liiton laatima Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava -ehdotus on hyväksytty maakuntahallituksessa 23.4.2018. Kaavaehdotuksessa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

3.2.3 Raision yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.8.2004 Raision oikeusvaikutteisen yleiskaavan vuodelle 2020.

Alue on Raision yleiskaavassa varattu merkinällä AP, Pientalovaltainen asuntoalue. Kaavamääräyksen mukaan alue on pääasiassa täydentyvä. Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia tehokkaasti rakennettavia ja viihtyisiä asuntoryhmiä viheralueineen kaupunkikuvaa parantaen. Alueelle saa sijoittaa myös työpaikka ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemukseltaan asumisen yhteyteen. Alueeseen kohdistuva py- merkintä tarkoittaa julkisten kaupunginosa- tai erityispalveluiden aluetta.

Liite 2: Ote yleiskaavasta 2020

3.2.6 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (6:2) Pasala, vahvistettu 16.1.1981) kaavamuu-
tuosalue on osoitettu urheilu-alueeksi. Alueen kaakkoiskulmassa voimassa ole-
vassa asemakaavassa (6:22 Pasala, hyväksytty 11.6.2001) kaavamuu-
tuosalue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Liite 3: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3.2.8 Pohjakartta

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

Raision kaupunki on siirtynyt N2000 –korkeusjärjestelmään 1.1.2016. Korkeuskäy-
rien 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

Raisiossa on pula yhtiömuotoisista pientalo- ja rivitalotonteista. Alueen sijainti lä-
hellä Raision keskustaa ja kauppakeskuksia hyvien liikenneyhteyksien äärellä te-
kee siitä erinomaisen alueen asumiseen.

Osoitteessa Maalarinkuja 3 olevan omakotitalon omistaja toivoo saavansa kiinteis-
tönsä käyttötarkoituksen muutetuksi urheilualueesta erillispientalojen korttelialu-
eeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on kaavoitusohjelman 2016-2018 hyväksyessään (KH 7.3.2016,
65 §) ottanut kohteen mukaan vuonna 2016 alkavaksi kaavahankkeeksi.

4.3 Osalliset ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeessa ovat osallisina:

- alueen asukkaat
- maanomistajat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomatta-
vasti vaikuttaa
- Raision kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto, lautakunnat ja kaupungin
henkilöstö
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kaavan valmistelee Raision kaupungin teknisen keskuksen maankäyttöpalveluista
toimistoarkkitehti Paula Aantaa ja suunnitteluavustaja Marjo Koskinen. Toimialojen
puitteissa valmisteluun osallistuu myös kaupungin asiantuntijoita ympäristö- ja ra-
kennusvalvonta- sekä kunnallisteknisistä palveluista.

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2016 Kaavoituskatsauksessa, Raisio Tiedottaa
lehden numerossa 2/2016.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka saatettiin teknisen lautakunnan tietoon 10.4.2018 sekä postitettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukseen (Elinkeino – liikenne ja ympäristökeskus).

Luonnosvaihe:

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa Turun Seutusanommat Länsi -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Raision kaupungin verkkosivuilla 19.4. – 18.5.2018. Luonnoksesta jätettiin 8 mielipidettä. Caruna Oy antoi lausunnon luonnoksesta.

Omakotikiinteistön omistajien kanssa käytiin neuvotteluja 26.3. 2018 ja 13.4.2018.

Lausunnot

Caruna Oy:n lausunnossa todetaan, että kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa. Tämä vaatii uusia pienjännitekaapeloiteja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johdosten siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Oy antaa uuden lausunnon ehdotusvaiheessa.

Vastine Carunan lausuntoon:

Johdot voivat edelleen sijaita katualueella. Caruna Oy:lle annetaan mahdollisuus antaa uusi lausunto ehdotusvaiheessa.

Tiivistelmä mielipiteistä:

1. Asunto-osakeyhtiö Pasalanhovi/ Olli Lieskivi:

Luonnos aiheuttaa haittaa urheilukenttätoimintaan ja harrastemahdollisuuksiin. Kenttä on suosittu etenkin lasten keskuudessa.

Urheilukentän idyllisen maisema muuttuu.

Rivitalot sopisivat paremmin Keskitien tai Haunistentien varrelle.

Huoli liikennemäärien kasvusta ja liikenneturvallisuudesta Pasantiellä päiväkodin ja uusien asuntojen rakentamisen vuoksi.

Toiveena esitetään, että kentänhoitajan asuntoa ei pureta ja koiranulkoiluttajien polku säilyisi

2. As Oy Kuloistenanni/ Jaana Evesti

Miten estetään päiväkodin liikenne Kähertäjän kujan kautta. Kähertäjänkuja on todella kapea eikä sillä ole mahdollista ohittaa toista ajoneuvoa.

3. Karoliina Tuominen

Suru kentänhoitajan talon purkamisesta. Tehokkuus suunnitelmasta paistaa, mutta inhimillisyys, luonto ja rauha ovat poissa.

4. Reima Ristilä

Huoli liikenteen lisääntymisestä kapeilla kujilla, esimerkiksi Kähertäjänkujalla.

5. Katri ja Erik Stenström

Urheilukenttä on päästetty huonoon kuntoon. Pallokentän mitat pienenevät, jolloin kilpailutoiminta keskittyy juniorisarjoihin. Kentälle tarvitaan silti viralliset mitat täytävä jalkapallomaali. Pallokentän sijainti puiston vieressä on erinomainen asia. Kenttä tulisi pinnoittaa tekonurmella ja aidata.

Pulkkamäki tulee säilyttää. Jos pallokenttä aidataan ja uudet talot rajataan istutuksien jää pulkkamäelle varsin pieni sektori laskettavaksi ja syntyy vaaratilanteita.

Pasalanpuisto tulee säilyttää virkistysalueena, sen käyttöaste on korkea.

Luistelukenttää tulee säilyttää alueella. Alueelle kaivataan monipuolisia harrastemahdollisuuksia, mm. lentopallo ja koripallokenttää.

Tulevassa kaavaehdotuksessa tulee ottaa kantaa liikennejärjestelyihin, ajonopeuksien kurissa pysymiseen sekä kevyen liikenteen turvalliseen liikkumiseen.

6. Piia ja Jani Uronen

Kenttä on suosittu nappulajalkapalloturnausten pitopaikka ja perheiden ja lasten vapaa-ajan harrastealue. Myös Liukumäki ja luistelukenttä suosittuja. Rakentaminen liian lähellä pallokenttää ja liukumäkeä. Suunniteltu rakentaminen ei ole riittävän yhdenmukainen jo rakennetun lähiympäristön kanssa, eikä paranna kaupunkikuvaa. Kaavaluonnosta ehdotetaan korjattavaksi seuraavasti:

- Asuntorakentamisaluetta pienennetään
- Kentällä mahdollistetaan jääurheilu, huomioidaan monipuolinen lajikirjo (vertaa Ihalan kenttä), kenttä aidataan ja valaistaan.
- Kaavalla estetään läpiajoliikenne Pasanpolun kautta Pasantielle.
- Liikenneturvallisuuden tehostaminen päiväkodin myötä lisääntyvän liikenteen puolesta Pasantien lisäksi esim. Väli tiellä tuoden hidasteita ja asentamalla nopeusrajoituksia.

7. Hanna Alin ja n. 36 allekirjoittanutta

Olemme tutustuneet Kuloistenrinnettä koskevaan asemakaavanluonnokseen ja vastustamme suunnitelmia.

Kuloistenrinteen metsän käyttö on aktiivista lasten, marjastajien, sienestäjien ja koiranulkoiluttajien keskuudessa. Asutuksen lisääminen ja päiväkotialue blokkavat kulkua metsään. Osa metsästä on liian lähellä uutta asutusta.

Kentän ja sen ympäristön käyttö on aktiivista ympärivuotisesti. Kenttä on jatkuvasti käytössä ja sen laajat nurmialueet on koettu tärkeinä. Missä voidaan luistella ja harjoitella pyöräilyä, kun asfalttikenttä on poistettu päiväkodin paikalta. Urheilukentälle toivotaan asfalttialuetta, koripallotelineitä, kuntoilutelineitä, latua, lentopallo/rantapallokenttää, juoksurataa ja pituushypyn harjoittelupaikkaa.

Asukasmäärän lisääntyminen lisää oppilasmäärää ahtaassa Kuloisten koulussa.

Lisääntyvä liikenne lisää vaaratilanteita kapeilla ja mutkikkailla teillä.

Kaavoitusratkaisu ei tue kaupungin mainostamaa arvomaailmaa: turvallisuutta, harrastamista ja luonnonläheisyyttä.

8. Sakari Koskinen, suullinen mielipide

Huoli liikenteen lisääntymisestä kapealla Kaivokujalla ja Keskitiellä.

Kuloisten koulun kenttä on frisbee golfin hallussa ja nappula-jalkapalloilijat eivät uskalla pelata siellä. Kuloisten kenttä ainoa paikka, jossa lapset voivat pelata rauhassa.

Vastineet:

Vastine lisärakentamiseen ja kentänhoitajan rakennuksen purkamiseen (Mielipiteet 1,3 ja 6):

Asemakaavan muutosalue on Turun kaupunkiseudun Maakuntakaavan mukaan kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jossa yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Kaupungissa on pulaa rivitalotonteista ja tässä kohdalla asukkaita saadaan lisää lähelle hyviä julkisia liikenneyhteyksiä ja palveluja.

Urheilukenttää hoidetaan osana muuta kaupungin yleisten alueiden huoltoa, eikä kaupungilla ole enää tarvetta kentänhoitajan asunnolle. Kaupunki ei ole katsonut kannattavaksi kunnostaa taloa nykyvaatimusten mukaiseksi. Purkamalla n. 40 m² asuinrakennus ja vaja saadaan toimiva kokonaisuus rivitalojen tonttialueeksi ja su-pistetulle urheilukentälle jää vielä tilaa.

Päiväkodit pyritään sijoittamaan asutuksen keskelle hyvin lapsiperheiden saavutettaviksi. Päiväkodin rakentaminen ei vaadi kaavamuutosta, vaan se voidaan rakentaa nykyisin voimassa olevan kaavan mukaiselle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y).

Vastine liikennejärjestelyihin (mielipiteet 1,2,4,5,6,7 ja 8):

Uusi 66 paikkainen päiväkotijoukko ja n. 12- 20 asunnon rivitaloasutus tulevat lisäämään liikennettä alueella. Pääliikenneväylä Ohikulkutieltä ja Raisiontieltä alueelle ohjataan Haunistentien kautta Pasantielle. Pasantien katualue on kaava-alueen pohjoisreunalla 12-15 m leveä, mikä mahdollistaa olemassa olevan jalkakäytävän jatkamisen ja leventämisen. Välillä Vältie-Kähertäjänkuja Pasantien katualueen leveys on vain 8 m. Kaavamuutoksella katualuetta levennetään 12 m:in ja päiväkodin kohdalla 10 m:in, jotta jalkakäytävää tai yhdistettyä jalkakäytävä - pyörätietä voidaan jatkaa päiväkodille asti.

Kaivokujan, Vältien ja Kähertäjänkujan katujen leventäminen edellyttää kaava-alueen huomattavaa laajentamista ja tontinosien lunastamista katualueeksi. Alkuperäistä kaavaa valmisteltaessa asukkaat vastustivat tontinosien luovuttamista katualueeksi. Ennen päiväkodin käyttöön ottoa ei vielä tiedetä, miltä suunnalta lapsia tuodaan hoitoon. Todennäköisesti liikenne tulee jakautumaan suunnittelualueelta moneen suuntaan, joten yhden kadun liikennemäärä ei kasva oleellisesti. Kaupungin Tekninen keskus on suorittanut liikennelaskelmia ja nopeusmittauksia 21.5.-28.5 Vältiellä ja 29.5 – 1.6.2018 Pasantiellä, jotta myöhemmin voidaan verrata liikennemäärien muutoksia. Nopeusrajoitukset ja hidasteet kuuluvat katusuunnittelun piiriin, eikä niitä ratkaista asemakaavalla.

Pasanpolku merkitään kaavassa vain jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.

Vastine kentän käyttöön ja kehittämiseen (mielipiteet 1,5,6,7 ja 8):

Kuloisten kentän varauskirja, josta kenttävuoroja varataan, on ollut viime vuosina lähes tyhjä, mutta kenttä on paikallisten asukkaiden, etenkin lasten käytössä. Kenttää ei olla poistamassa, vaan siitä on tarkoitus kehittää laadukas ja monipuolinen virkistysalue kompaktissa koossa. 45 x 65 m on riittävä koko juniorijalkapallolle ja harrastelijoille. Liikuntatoimi suunnittelee kentän pinnoittamista jalkapallonurmella (kumirouhetekonurmi), aitaamista ja valaisemista. Hiekkakenttien käyttö on vähäistä, jos tarjolla on muilla pinnoitteilla päällystettyjä kenttiä. Tekonurmen voi jäädyttää. Puistossa on olemassa lasten leikkipuisto ja ajatus on kehittää puistoa kolmen sukupolven lähiliikuntapuistoksi. Kaava mahdollistaa myös pienempien kenttien sekä esim. koripallotelineiden ja kuntoiluvälineiden rakentamisen puistoon erillisen puistosuunnitelman mukaan. Lähellä sijaitsevalla Kuloisten koululla on koripallokenttä ja hiekkakenttä sekä vireisessä Peltomiehen puistossa 38 x 70m hiekkakenttä ja frisbeegolfkoreja.

Vastine kysymykseen pulkkamäestä (mielipiteet 5 ja 6):

Pulkkamäen laskut ulottuvat urheilukentälle asti. Kaavaehdotuksessa levennetään kentän ja rivitaloasutuksen jäävää tilaa (kaavaluonnokseen verrattuna) kaventamalla rivitalotonttia ja siirtämällä pensasaita tontin puolelle. Mäen reunoille voidaan rakentaa kulkua ohjaavat vallit.

Vastine metsäalueen käyttöön (mielipiteet 5 ja 7)

Osa nykyistä urheilualuetta kuuluu osana asukkaille tärkeään Pasalanpuiston metsään. Kaavalla ei ole tarkoitus muuttaa metsän virkistyskäyttöä, eikä sitä ole tarkoitus rakentaa puistoksi. Alueen kaakkoiskulmassa oleva omakotitontti on jo nyt rakennettuna yksityisomistuksessa. Uusi rivitalotontti ei estä metsään pääsyä. Metsään voi kulkea Pasantieltä Pasantie 4:n kohdalta, tulevan pallokentän sivuitse ja Pasanpolun kautta.

Vastine maisemaan ja kaupunkikuvaan (mielipiteet 1 ja 6):

Rakentaminen muuttaa aina maisemaa. Kaava sallii vain 1-kerroksisten rivitalojen rakentamisen, joten vastapäiseltä rinteeltä voi edelleen nähdä Pasalanpuiston metsän reunan, vaikka vapaa maisema kapenee.

Kaava-alueen reunoilla on vaihtelevaa tiivistä omakotiasutusta ja rivitaloja. Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan laadukkaan kaupunkikuvan syntyminen.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu muutosuonnoksen pohjalta ja pieniä muutoksia tehty mielipiteiden vaikutuksesta. Pasantien itäpäätä on levennetty Pasanpolkuun asti, jotta tien viereen voidaan tehdä kevyen liikenteen väylä. Palloilukentän ja rivitalokorttelin välistä etäisyyttä on kasvatettu, jotta pulkkamäestä voidaan laskea edelleen kentälle ja kentän häiriö asutukselle on aavistuksen pienempi. Omakotitonttia ei esitetä jaettavaksi vaikeiden kulkuyhteyksien takia. Ajo tontille muuttuu tontin itäkulmaan, liittymät kevyenliikenteen väylältä poistuvat.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä Turun Seutusanomat Länsi-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja Raision kaupungin verkkosivuilla 20.9.2018- 19.10.2018. Ehdotuksesta jätettiin 1 muistutus. Caruna Oy antoi lausunnon ehdotuksesta.

Lausunnot

Caruna Oy:n lausunnossa todetaan, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine Carunan lausuntoon:

Alueen toteutuksessa toimitaan Carunan ohjeen mukaan.

Tiivistelmä Katri ja Erik Stenströmin muistutuksesta:

Kentän käyttöaste on korkea, vaikka varauskalenteria ei ole käytetty. Kaavaseloituksessa mainittu: liikuntatoimi suunnittelee kentän pinnoittamista jalkapallonurmella, aitaamista ja valaisemista. Toteutuuko suunnitelma? Milloin päästään pelaamaan ja luistelemaan uudella kentällä? Aikuisten kuntoiluvälineitä ei haluta alueelle, sen sijaan esitetään koripallo- ja rantalentopallokenttää.

Kaavaehdotuksen mukaisilla toimilla ei kyetä takaamaan kentän ympäristön asukkaille turvallista koulumatkaa. Ongelma kulminoituu sekä Välitien että Kaivokujan kapeisiin tieosuksiin. Koska alueen asukkaat eivät ole halukkaita luovuttamaan tonteiltaan jalankulkijoiden tarvitsemaa tilaa, ehdotan seuraavia ratkaisuja: Kaivokujan nopeus lasketaan 20 km/h ja Välitien nopeus 30 km/h. Lisätään nopeusnäyttötäulut Kaivokujan molempiin päihin ja suojatien vilkkuvalot Kaivokujan ja Välitien liittymiin Keskitielle. Edellä mainituilla toimenpiteillä kyetään ehkäisemään vaaratilanteita yleisesti käytössä olevien kouluteiden ja kevyenliikenteen väylien varrella.

Vastine Katri ja Erik Stenströmin muistutukseen:

Suunnitelmien mukaan kaava saa lainvoiman alkuvuodesta 2019. Sen jälkeen, kun kaavan mukaiset tontit on muodostettu lohkomalla, merkitään jäljelle jäävä pienempi kenttä, jota voi vapaasti käyttää. Vanhan kentän pinnoitukselle ja uusien toteutukselle ei ole vielä tehty varausta kaupungin budjetissa, mutta ajatuksena on käyttää Kerttulan kentän vanhaa jalkapallonurmea, sitten kun siellä pinnoite uusitaan. Arviolta toteutus voisi olla aikaisintaan vuonna 2020. Luistinerata siirtyy uuden kentän kohdalle. Jäädäyttäminen edellyttää vesipostin siirtämistä ja kenttää jäädäytetään harkinnan mukaan talviolosuhteiden niin salliessa.

Muistutuksen tekijät ovat aiheellisesti huolestuneita alueen liikenneturvallisuudesta kapeilla kujilla. Ajoväylän leveys ja kaarevuus vaikuttavat yleisesti käytettyihin nopeuksiin niin, että kapeilla mukaisilla teillä ajetaan hitaasti. Alueen aluenepeusrajoitus on nyt 40 km/h. Pasantiellä ja Vältiellä tehtiin liikennemäärä- ja nopeusmittauksia toukokuun lopulla 2018. Pasantien keskivuorokausiliikenne oli 287 ajoneuvoa ja suurin osa ajoi alle 35 km/h. Nopeusrikkomuksia oli 4,46%. Välttien keskivuorokausiliikenne oli 80 ajoneuvoa ja suurin osa ajoi alle 27 km/h. Vältiellä nopeusrikkomuksia oli 0,71%. Mikäli myöhemmin katsotaan tarpeelliseksi, lähikatujen leventämistä tutkitaan erillisenä hankkeena. Ajokäyttäytymiseen ei kuitenkaan voida vaikuttaa kaavalla. Nopeusrajoitukset ja näyttötäulut kuuluvat katusuunnittelun piiriin, eikä niitä ratkaista asemakaavalla. Kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavat henkilöt pitivät 30 km/h nopeusrajoitusten asettamista mahdollisena. Kokemuksen mukaan näyttötäulujen vaikutus on lyhytaikainen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaa on valmisteltu yhteistyössä teknisen keskuksen (kaavoitus, kunnallistekniikka, tilapalvelut ja mittaus) ja sivistyskeskuksen (opetus-, liikunta- ja nuorisopalvelut) kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien 1-kerroksisten rivitalojen rakentaminen osalle vanhaa urheilukenttää. Urheilukenttäaluetta kehitetään ja tiivistetään. Samalla on tarkoitus laajentaa yleisten rakennusten tonttia päiväkodin tarpeisiin niin, että päiväkodin autopaikat mahtuvat päiväkodin tontille. Olemassa olevan, nyt urheilu-alueella sijaitsevan omakotitalon tontti osoitetaan erillispientalojen tontiksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Rivitalokortteli voidaan toteuttaa yhtenä tonttina tai kahtena erillisenä yhtiönä. Myös yhtiömuotoiset paritalot tai kytketyt talot ovat mahdollisia. Rivitalokorttelin autopaikat voidaan toteuttaa keskitetysti taloyhtiön yhteisinä paikkoina osaksi katoksiin tai tuoda autot kunkin asunnon oven eteen. Jälkimmäinen ratkaisu johtaa palo-osastointien tekemiseen ja asuntojen suunnittelun hankaloitumiseen ikkunoiden sijoittelumahdollisuuksien vähetessä. Koska rivitalotontin voi toteuttaa usealla hyväksyttävällä tavalla, kaavassa esitetään rakennusalueen raja- ja väljänä.

Alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva kiinteistö on yksityisomistuksessa, eikä sillä ole käyttöä urheilualueena. Asuinrakennus on rakennettu 1950-luvulla ennen ensimmäistä asemakaavaa ja peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2015. Tontin jakaminen kahteen osaan on mahdollista, mutta huomattavien korkeuserojen takia hankalaa. Vesi ja viemäri liittymät sijaitsevat Pasanpolun puolella, mikä puoltaisi tontin jakamista lounas – koillinen –suuntaisesti, viemäreiden ja vesijohtojen louhiminen Asessorinkujaa pitkin tulisi kaupungille liian kalliiksi. Tontin nykyiset 3 ajoliittymää ovat jyrkkiä ja aiheuttavat vaaraa Asessorinkujan ja Pasanpolun kevyenliikenteen väylille etenkin talven liukkailla keleillä. Tästä syystä uusi ajoyhteys osoitetaan tontin itäkulmasta. Samasta kohtaa tulee järjestää ajo taemmalle tontille, mikäli tontti halutaan myöhemmin jakaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla osa olemassa olevasta urheilukentästä muutetaan rivitalokortteliksi. Päiväkodille varattua yleisten rakennusten korttelia laajennetaan entisen luistelukentän kohdalle, jotta rakennuksen tarvitsemat parkkipaikat saadaan tontille. Urheilukenttää pienennetään juniorikenttäkokoiseksi ja ajatus on, että se voidaan jäädyyttää talvella luistinradaksi. Olemassa olevan leikkikentän vierelle voidaan rakentaa liikuntavälineitä tai tehdä pienempiä pallokenttiä tai harjoitusalueita. Metsän peittämä rinne jää lähivirkistysalueeksi. Pasantien katualuetta levennetään kevyenliikenteen väylän toteuttamista silmällä pitäen.

5.1.1 Mitoitus

Asemaakaavalla syntyy yksi erillispientalojen tontti, jonka tonttitehokkuus on $e=0,2$, mikä vastaa 505 m^2 rakennusoikeutta. Rakennusoikeuteen sisältyy talousrakennukset. Rakennusoikeudessa käytetään leikkuria: Kerrosalan enimmäismäärä on 300 m^2 tontin koon ollessa yli 1500 m^2 . Tontti on jo rakennettu, mutta voidaan myöhemmin jakaa.

Asuinpientalojen korttelialueen rakennusoikeus on 1800 kerrosalaneliömetriä vastaa tehokkuuslukua $e=0,22$, Lukuun sisältyy autosuojat ja talousrakennukset.

Päiväkotirakennuksen korttelin rakennusoikeus kasvaa alueen laajetessa 1209 k-m^2 :stä ($e=0,4$) 1500 k-m^2 :in ($e=0,33$).

Leikkipuistoon osoitetaan 60 k-m^2 rakennusoikeutta katosta ja varastoa varten.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueella on Y –tontti, jolle rakennetaan uusi 4 ryhmän n. 66 paikkainen päiväkotito. Urheilukenttä säilyy alueella nykyistä kenttää pienempänä. Leikkikenttä säilyy nykyisellä paikallaan ja sen vireen osoitetaan alue pienelle pallokentälle ja tai kuntoiluvälineille.

Kuloisten koulu, jossa on myös päiväkotito ja neuvola sijaitsee 720 m päässä kaava-alueesta. Kauppakeskus Myllyyn on matkaa $1,5 \text{ km}$. Raision keskustan palvelut ovat $2 - 3 \text{ km}$:n päässä. Turun keskustaan matkaa on $7,5 \text{ km}$.

Linja-autoliikenneyhteydet kulkevat Raisiontietä pitkin, jonne matkaa on 500 m . Fölin (Turun seudun joukkoliikenne) suunnittelemissa runkolinjasto 2020 vaihtoehtoisissa linjat kulkevat Raisiontietä pitkin. Myös superbussia tai raitiotietä on kaavailtu Raisiontielle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennettavan rivitaloalueen rakennusoikeus ja rakennusten mittasuhteet ja materiaalit on määritetty huomioiden ympäröivän pientaloasutukseen sopivaksi. Urheilu- ja leikkikentät tulevat säilymään alueen virkistyskeskuksena. Kallioiset mäki-alueet säilyvät luonnontilaisena lähivirkistysalueena ja taustamaisemana leikkikentälle.

5.3 Aluevaraukset

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4,01 ha.

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialutta (AO-114) on 0,25 ha. Asuinpientalojen korttelialutta (AP-45) 0,83 ha. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-3) 0,45 ha.

5.3.2 Muut alueet

Leikkipuistoa on (VK) 1,22 ha, lähivirkistysaluetta (VL) 1,05 ha ja katualuetta 0,21 ha.

Liite 4: Tilastolomake

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos merkitsee kaupunkirakenteen tiivistämistä olemassa olevalla pientaloalueella, mitä voidaan pitää kunta- ja kaavataloudellisesti järkevänä. Kunnallisteknisten verkostojen, palvelujen ja joukkoliikenteen piiriin saadaan enemmän asukkaita. Vanha kentänhoitajan asuinrakennus puretaan n. 12 – 16 uuden asunnon paikalta. Miljö säilyy pienimittakaavaisena.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yleisten rakennusten tontin rakentumiselle. Päiväkodin rakentaminen on mahdollista ilman kaavamuutosta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön. Nyt rakennettava alue on hiekka- ja nurmיקenttää sekä päiväkodin osalla osaksi vanhaa peltoa. Kentänhoitajan asunnon koivuista ja hedelmäpuista voidaan säilyttää vain muutama. Kallioinen metsärinne säilyy luonnontilaisena lähivirkistysalueena. Asukasmäärän lisäys ja päiväkodin metsäretket lisäävät luonnontilaisen metsän kulutusta. Asiaa voi helpottaa ohjaamalla kulkua rakennetuille poluille.

5.4.3 Muut vaikutukset

Alueelle tulevat uudet rivitaloasukkaat (n. 40 asukasta), päiväkodin henkilökunta (n. 20 henkilöä) ja hoitolapsien (n. 66 kpl) saattoliikenne tulevat lisäämään liikennettä alueen kapeilla teillä. Pasantien päiväkodille kaartuvaa katualuetta levennetään niin, että katualueelle mahtuu yhdistetty jalankulku ja pyörätie. Mikäli myöhemmin katsotaan tarpeelliseksi, lähikatujen leventämistä tutkitaan erillisenä hankkeena.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Alueen tonttikadulta kuuluu normaalia liikennemelua. Raisiontien liikennemelu jää korkean mäen ja Neuvoksentien asutuksen taakse. Alueellinen kokoojakatu, Haunistentie on n. 280 metrin päässä alueesta. Päiväkodin pihalta, leikki- ja urheilukentiltä kantautuu ajoittain liikunta-harrastuksiin ja leikkiin liittyvää meteliä.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

AP-45 Asuinpientalojen korttelialue.

- Alueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai paritaloja.
- Rakennusten julkisivujen verhouksen tulee olla peittomaalattua puuta. Julkisivuja on jaksotettava vaihtelevin värein ja tai porrastuksin.
- Rakennusten vesikaton tulee olla saumattua rivipeltiä. Rakennusten pää-runkoon on toteutettava harjakatto, jonka kaltevuus on n.1:1,5 tai pulpettikatto, jonka kaltevuus on n. 1:9. Vesikattomuodon on oltava yhtenäinen koko korttelin alueella.
- Asunnoille on rajattava puuaidoin, istutuksin tai katoksin oleskelupiha. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Urheilukenttää vasten on istutettava yhtenäinen vapaasti kasvava aidanne.
- Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikka asuntoa kohti. Asuntokohtaisista autopaikoista vain yhden saa sijoittaa katokseen.
- Rakennusten korkeusasemassa on otettava huomioon olemassa olevan viemäriliittymän korkeusasema. Maanpinnan korkeussuhteet on sopeutettava ympäröivään maastoon.

AO-114 Erillispientalojen korttelialue.

- Korttelialueelle saa rakentaa paritaloja ja erillistaloja.
- Kerrosalan enimmäismäärä on 300 m² tontin koon ollessa yli 1500 m².
- Rakennuksiin on toteutettava harjakatto, jonka kaltevuus on noin. 1:1,5. Rakennusten vesikaton tulee olla saumattua rivipeltiä
- Rakennusten julkisivujen verhouksen tulee olla peittomaalattua puuta.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 asuntoa kohti.

YL-3 Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

- Rakennusten tulee mittasuhteiltaan sekä julkisivujen ja vesikaton materiaalien, värien ja muodon suhteen olla sopusoinnussa ympäröivän rakennuskannan kanssa.
- Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai ulko-oleskelupaikoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka kerrosalan 80 m² kohti.

VK Leikkipuisto.

VL Lähivirkistysalue.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueella on Pasantie, Pasanpolku, Maalarinkuja ja Aessorinkuja. Lähivirkistysalue on osa Pasalanpuistoa. Olemassa olevassa kaavassa nimetty Kuloisten urheilukenttä muutetaan opaskartassa käytetyksi Kuloisten kentäksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksesta on laadittu havainnekuva.

Liite 5: Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

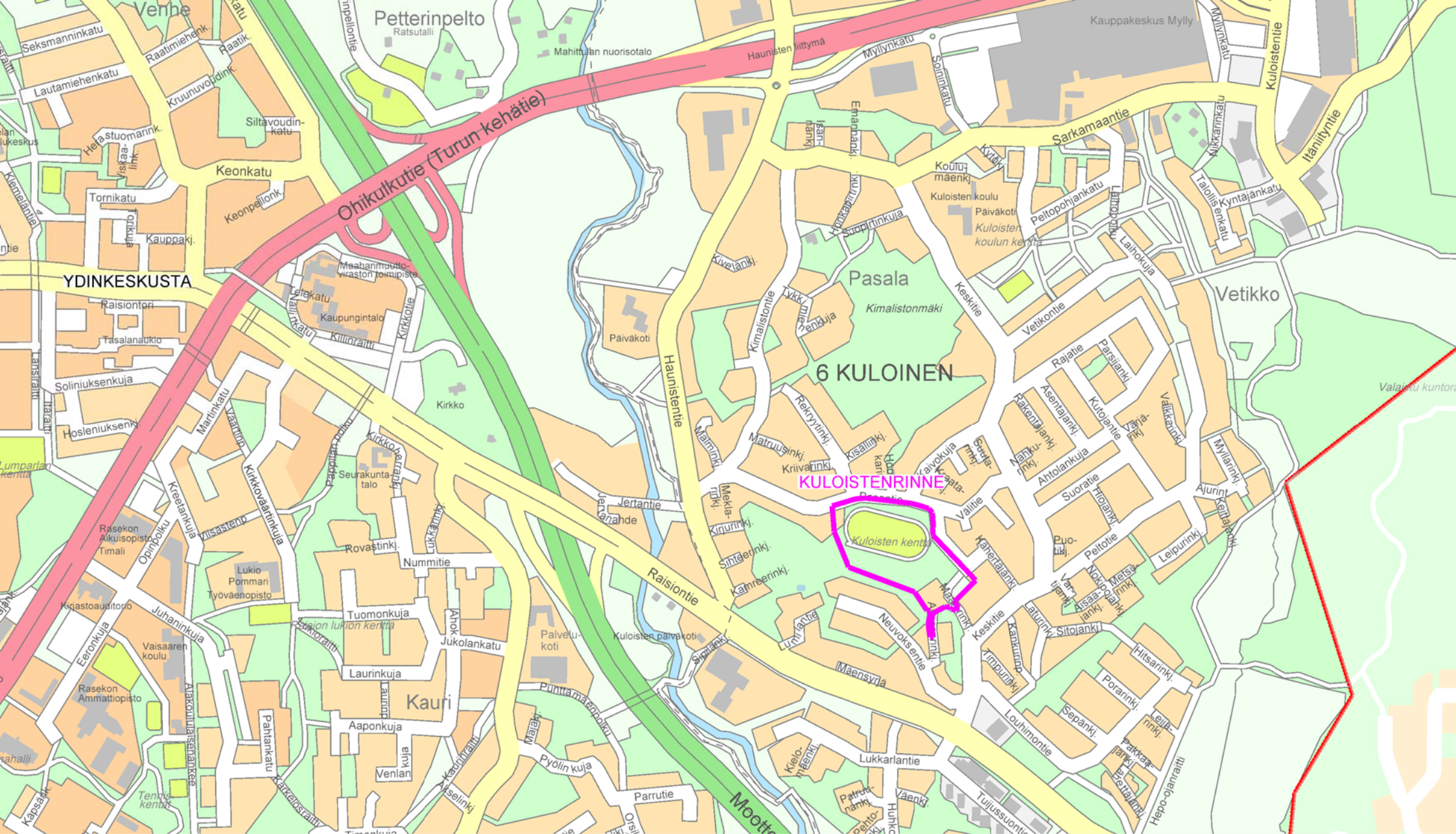
Päiväkotirakennuksen on tarkoitus valmistua vuoden 2018 loppuun mennessä olemassa olevan asemakaavan mukaiselle julkisten rakennusten korttelialueelle. Asemakaavan toteutus alkaa kaavan vahvistuttua ja kunnallistekniikan liittymien valmistuttua.

Raisiossa 11. päivänä syyskuuta 2018

Raision kaupunki, Maankäyttöpalvelut

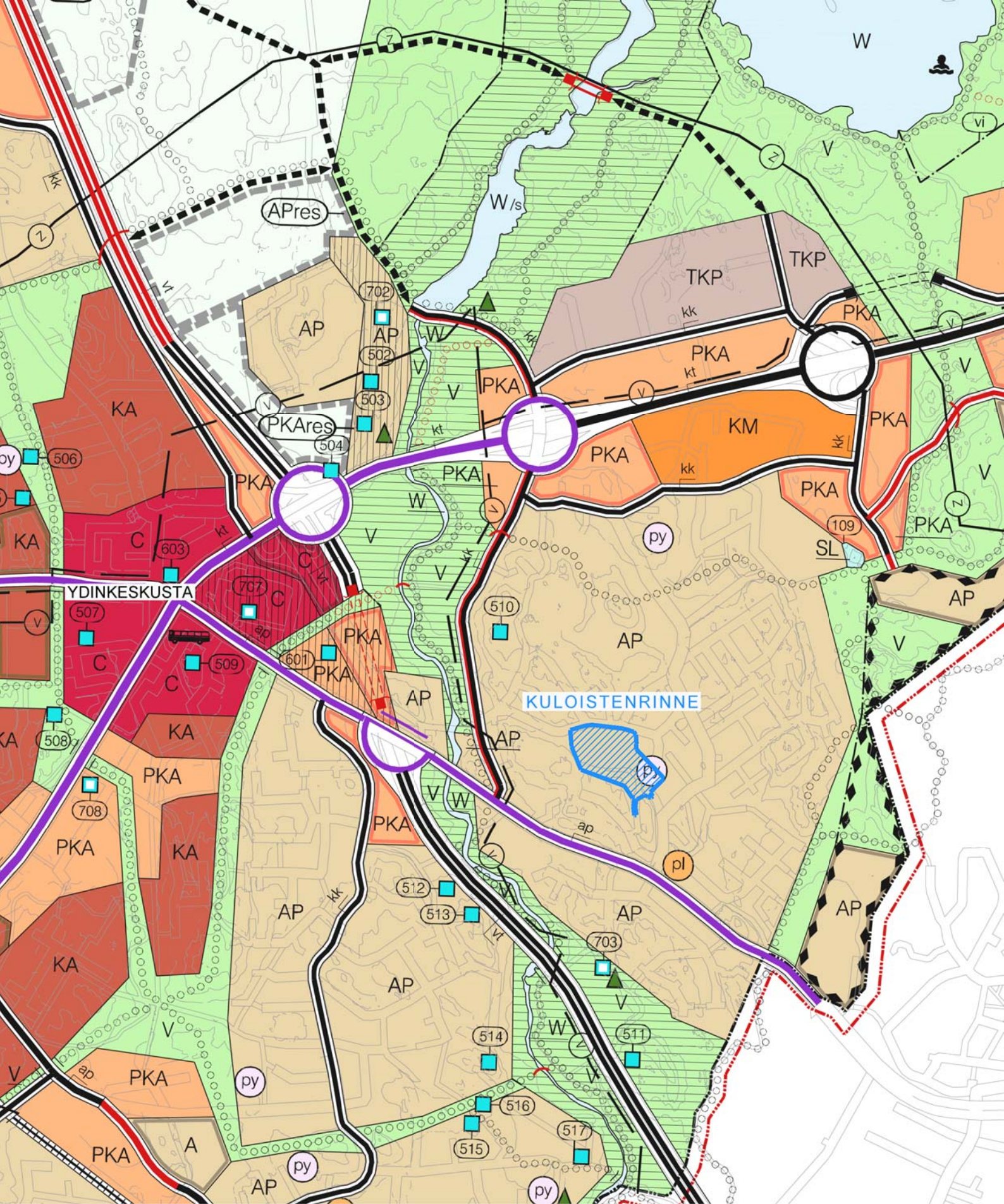
Outi Pekkala
Maankäyttöpäällikkö

Olli Arvola
Kaupunginarkkitehti

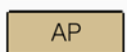


Asemakaavamuutoksen rajaus

RAISION KAUPUNKI
 KULOISTENRINNE
 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI
 1:10000



Kaava-alueen raja



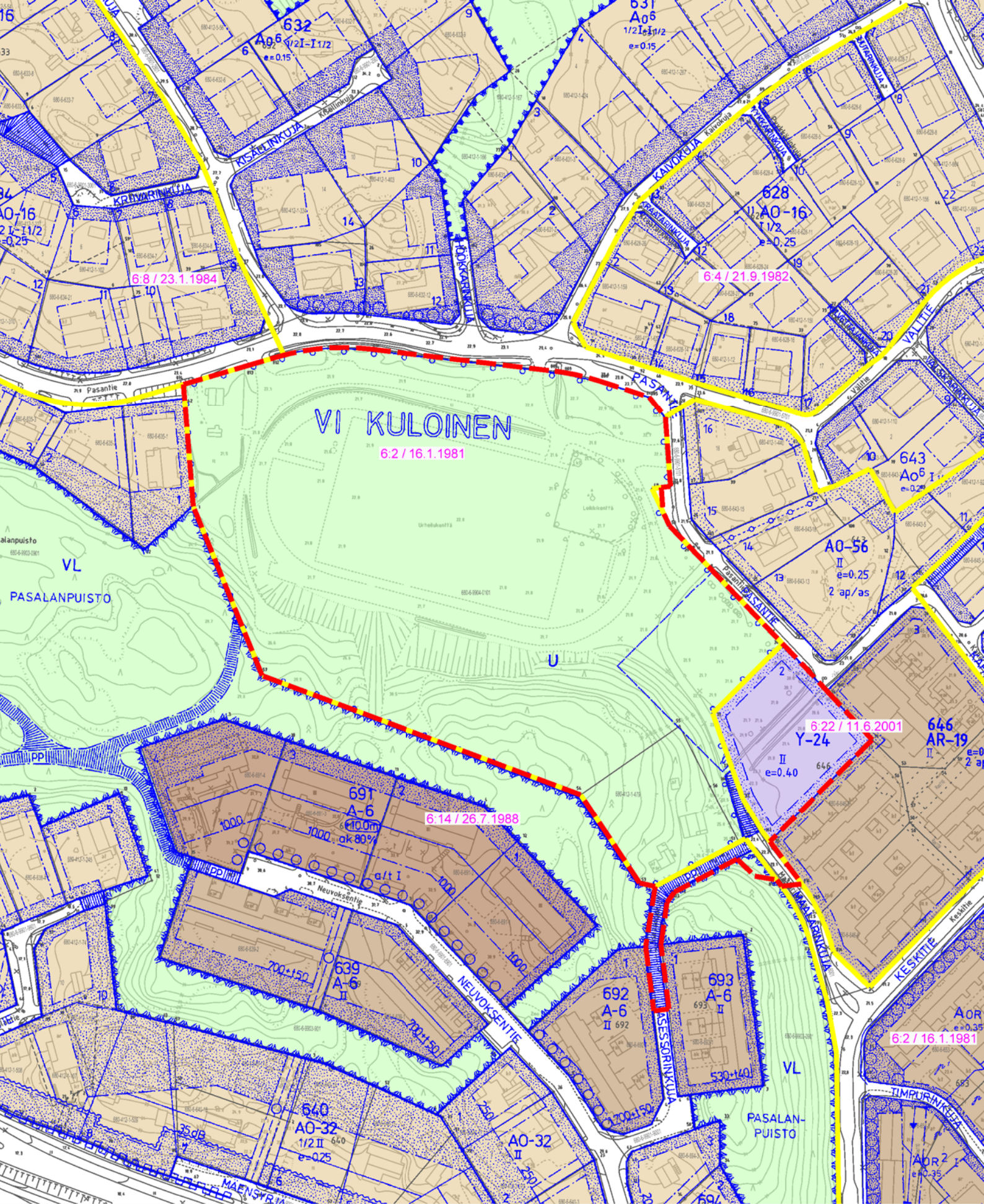
Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue on pääasiassa täydentyvä. Alueelle tulee toteuttaa omaleimaisia, eri tehokkuuksilla rakennettavia ja viihtyisiä pientaloryhmiä viheralueeseen. Alueelle saa sijoittaa myös muita asumismuotoja, työpaikka- ja palvelutiloja, jotka sopivat toiminnaltaan ja ulkoiselta olemukseltaan pientaloasumisen yhteyteen.



Julkisten kaupunginosa- tai erityispalvelujen alue.

RAISION KAUPUNKI
KULOISTENRINNE
YLEISKAAVA 2020
1:15000



Merkinnät:

- Asemakaavan muutosalue
- Voimassa olevan asemakaavan rajaus
- 6:2/16.1.1981 Kaavatunnus / kaavan hyväksymispäivä
- Yleisten rakennusten korttelialue
- Urheilualue

RAISIO KAUPUNKI
 KULOISTENRINNE
 VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT
 1:2000

RAISION KAUPUNKI

6:35 KULOISTENRINNE

Kaavan numero ja nimi

TILASTOLOMAKE

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Vireilletulosta ilm. pvm | 8.4.2016 |
| Ehdotuspvm | 11.9.2018 |
| Hyväksymispvm | § _____ hyväksyjä _____ |
| Kaava-alueen pinta-ala | 4,0106 |
| Uutta kaavaa | 0,0000 |
| Kaavanmuutosta | 4,0106 |

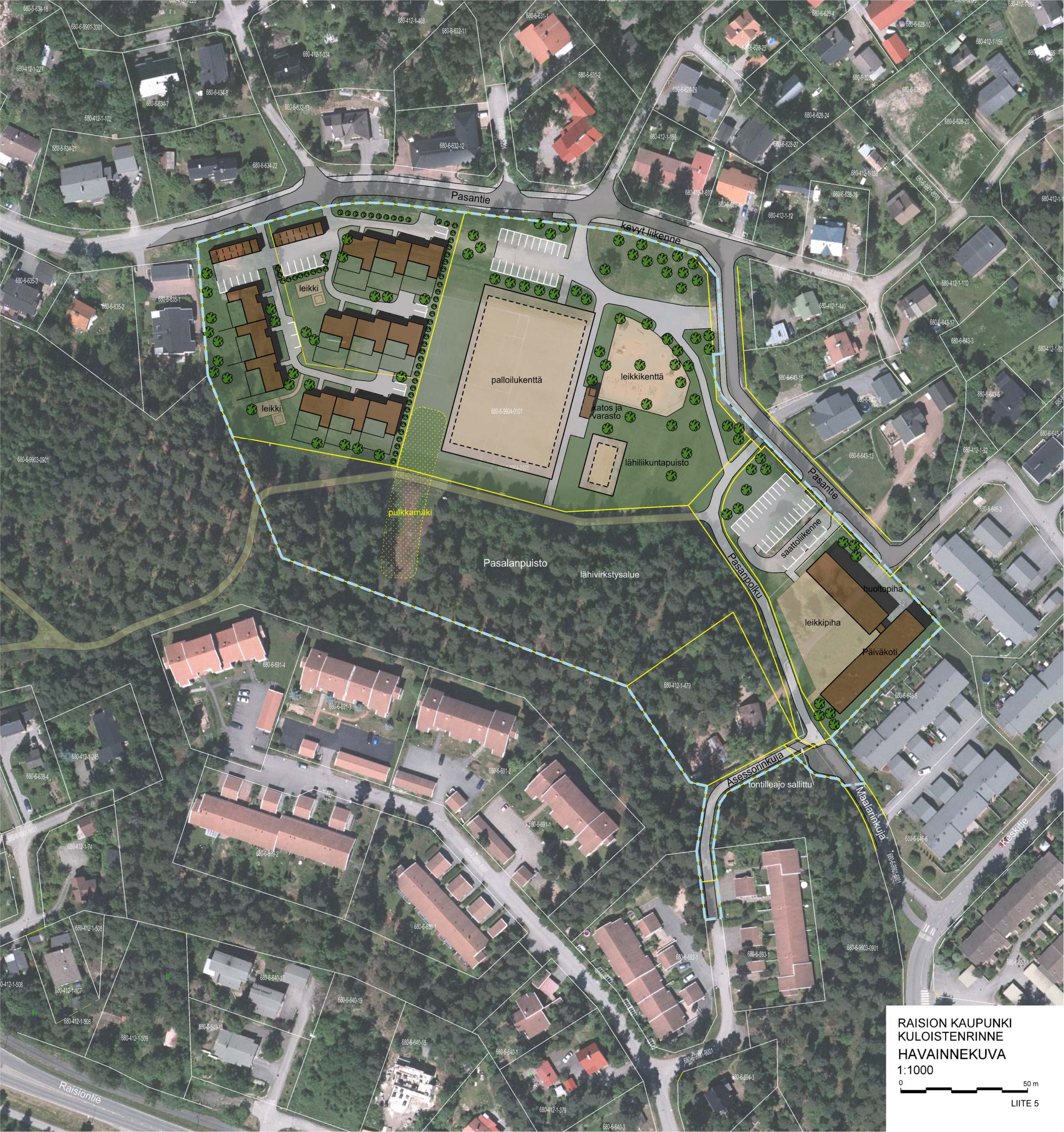
| Asukkaat *) | | |
|-------------|------|--------------------------|
| A, AK | 53,3 | k-m ² /asukas |
| AR, AP | 46,9 | k-m ² /asukas |
| AO | 3,6 | asukas/tontti |

| käyttö- tarkoitus | kaava-alue | | | tehok- kuus e= | poistuvaa kaavaa | | uutta kaavaa | | uudet työpaikat | auto- paikat | tont- teja kpl | uudet asukkaat | nykyiset asukkaat | kaikki asukkaat yht. |
|----------------------|-----------------|----------------|------------------------------|----------------------|------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------------|
| | 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 | | | | | | |
| AP-45 | 0,8294 | 76,6 | 1800 | 0,22 | 0,0000 | | 0,8294 | 1800 | | | 2 | 38 | 2 | 40 |
| AO-114 | 0,2527 | 23,4 | 300 | 0,12 | 0,0000 | | 0,2527 | 300 | | | 1 | | 4 | 4 |
| A YHT. | 1,0821 | 27,0 | 2100 | 0,19 | 0,0000 | | 1,0821 | 2100 | | | 3 | 38 | 6 | 44 |
| Y-24 | 0,0000 | 0,0 | | #### | 0,3024 | 1210 | -0,3024 | -1210 | | | | | | |
| YL-3 | 0,4497 | 100,0 | 1500 | 0,33 | 0,0000 | | 0,4497 | 1500 | | | | | | |
| Y YHT. | 0,4497 | 11,2 | 1500 | 0,33 | 0,3024 | 1210 | 0,1473 | 290 | | | | | | |
| VL | 1,0481 | 46,3 | | | 0,0094 | | 1,0387 | | | | | | | |
| VK | 1,2178 | 53,7 | | | 0,0000 | | 1,2178 | | | | | | | |
| U | 0,0000 | 0,0 | | | 3,6042 | | -3,6042 | | | | | | | |
| V YHT. | 2,2659 | 56,5 | | | 3,6136 | | -1,3477 | | | | | | | |
| kadut | 0,0701 | 32,9 | | | 0,0224 | | 0,0477 | | | | | | | |
| kevyt liikenne | 0,1428 | 67,1 | | | 0,0722 | | 0,0706 | | | | | | | |
| L YHT. | 0,2129 | 5,3 | | 0,00 | 0,0946 | | 0,1183 | | | | | | | |
| YHT | 4,0106 | 100 | 3600 | 0,09 | 4,0106 | 1210 | 0,0000 | 2390 | | | 3 | 38 | 6 | 44 |

*) Kaavan mahdollistama arvio asukkaista. Kerrosala- ja tonttilaskelmaan on otettu satunnaisesti mukaan 72 kerrostaloa (1917 huoneistoa), 135 rivitaloa (721 huoneistoa) ja 130 omakotitaloa Metsäkallan, Nuorikkalanmetsän, Puromyllyn, Kaurinlaakson, Sommaron ja Etelä-Kuninkojan alueelta.

Autopaikkamäärät on laskettu asemakaavamääräyksistä. Työpaikkamäärät on arvioitu.

RAISION KAUPUNKI
KULOISTENRINNE
TILASTOLOMAKE



Pasantie

kevyt liikenne

leikki

pallolukenttä

leikkikenttä

katos ja varasto

lähiliikuntapuisto

pulkkamäki

Pasalanpuisto

lähivirkstysalue

Pasantie

saatoliikenne

huoltopiha

leikkihuone

Päiväkoti

Asestorninkuja

tontilleajo sallittu

Maalankuja

Keskite

RAISION KAUPUNKI
KULOISTENRINNE
HAVAINNEKUVA
1:1000

0 50 m

LIITE 5

Raisiontie